

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2020



GRAPHISOFT PARK





Tisztelt Részvényeseink!

2020-ban a pro forma **nettó eredmény 4,43 millió euró**, mintegy 230 ezer euróval magasabb az előrejelzettnél. A 2020-as évet meghatározó koronavírus járvány és az ennek következtében kialakult gazdasági válság ellenére a bérleti díjbevétel mintegy 300 ezer euróval, míg az EBITDA közel 400 ezer euróval nőtt 2019-hez képest. Bérelőink többsége nagy presztízsű és pénzügyileg stabil informatikai és biotechnológiai vállalat, melynek köszönhetően az irodapiac egészére vonatkozó általános hatások tárgydőszakban a Graphisoft Parkot kevésbé érintették. Az irodapark kihasználtsága 2020. I. félév végéig tartósan 97% volt, mely a II. félévben kismértékben, 3%-kal csökkent, de a budapesti átlagos irodapiaci üresedés mértékénél kedvezőbb maradt. 2020-tól kezdődően a kamatköltség az előző év végén rendkívüli osztalék céljából felvett hitelhez kapcsolódóan megnőtt, ezzel csökkentve a nettó eredményt, mely összességében mintegy 500 ezer euróval maradt el 2019. évihez képest.

2021-ben a kihasználtság jelentős további visszaesésére nem számítunk, bár az év során esedékes bérleti szerződések megújításakor kisebb mértékű területcsökkentési igények felmerülésével számolnunk kell. A „home office” térnyerése hatással van az irodák iránti keresletre, de sok bérelő továbbra is kívár, újragondolja a jövőben szükséges irodaterület mértékét. Ugyanakkor ezen bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget ad más bérlők további növekedési igényeinek kielégítésére is. Várakozásaink alapján hosszabb távon is szükség lesz a személyes jelenletre, különösen pedig a szociális távolságtartás követelményét jól kiszolgáló nagyméretű, zöldterülettel körülvett irodákra. Számításaink szerint **2021. évre** vonatkozóan az előző negyedévi jelentésben közzétett előrejelzést továbbra is fenntartjuk: a jelenlegi kihasználtsági szintet figyelembe véve **14,5 millió euró bérleti díjbevételt és 4,3 millió euró pro forma eredményt** várunk.

2020-ban a strukturált részvény-visszavásárlási tranzakcióra – mely a koronavírus járvány miatt kialakult helyzetet figyelembe véve visszavonásra került – elkülönített összeg terhére a 2019. évi pro forma eredmény 90%-án túlmenően további 25,5 millió euró osztalék került kifizetésre. Az akkori rendkívül bizonytalan piaci helyzetben indokolt tartalékból 2021-ben további osztalék kifizetését javasolja az Igazgatóság: a 2020. évi pro forma nettó eredmény 90%-nak megfelelő 4 millió euró osztalékon túlmenően az Igazgatóság további mintegy 6 millió euró osztalék, azaz **mindösszesen 10 millió euró osztalék kifizetésére tesz javaslatot** a Közgyűlés felé. A Társaság részére fennmaradó, rendelkezésre álló készpénzállomány számításaink szerint jelen helyzetben is biztosítja a vállalat további biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, valamint a potenciális jövőbeli fejlesztések előkészítésének finanszírozását.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

Tekintettel a COVID 19 járvány okozta elhúzódó gazdasági visszaesésre, és annak rövid és hosszú távú hatásaira, a független értékbecslő az **ingatlanállomány valós piaci értékét** az előző negyedév végéhez képest további mintegy 1,8%-kal csökkentette. Eszerint a 2020. szeptember 30-ra becsült 246 millió euró valós piaci ingatlanérték 2020. december 31-re vonatkozó becslése **241 millió euróra** csökkent. Az előző év végéhez viszonyítva a csökkenés 23,8 millió euró. Ez a csökkenés számszerűsíti a válság okozta bizonytalan piaci környezet miatt folyamatosan emelkedő hozamelvárásokat, továbbá a speciálisan az irodapiacot érintő kockázati tényezők becsült hosszú távú változását. A koronavírus járvány következtében az irodapiacra a kihasználtság 2020-ban általános csökkenést mutat, hosszabb távon pedig a „home office” térnyerése mellett az egyes bérleti szerződések megújításának esetleges elmaradásával, az ismételt bérbeadás elhúzódásával, illetve az irodahasználat átalakulásával, az egyes bérelt területek csökkentésének igényével is számolt a független értékbecslő.



[ezer EUR]

	2019. dec. 31.	2020. márc. 31.	2020. jún. 30.	2020. szept. 30.	2020. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	241.310	239.544	239.486	222.166	218.041
Fejlesztési telkek	23.630	23.390	23.390	23.400	23.100
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	262.934	262.876	245.566	241.141
Valós nettó eszközérték	195.295	194.877	165.586	150.601	148.653
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	19,4	19,3	16,4	14,9	14,7

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 2020. december 31-én 218 millió euró, ami 2019. év végi értéknél 23,3 millió euróval alacsonyabb. A jelenlegi piaci bizonytalanság hatására a jövőbeli fejlesztések megvalósítása halasztódik, melynek hatását a gyengülő forint árfolyam részben ellensúlyozza, de összességében 2019. év végéhez képest e hatások a fejlesztési telkek valós értékének 500 ezer euróval történő csökkenését eredményezték.

2020-ban a valós nettó eszközértéket a hitelek tárgydíszaki tőketörlesztése és az elért nettó eredmény növelte, ugyanakkor egyrészt a 2020 júniusában kifizetett összesen 30 millió euró osztalék, másrészt az ingatlanok valós piaci értékének közel 24 millió euróval történő leértékelése csökkentette 195 millió euróról **149 millió euróra**.

Pro forma eredmények és előrejelzés

2020. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a koronavírus okozta gazdasági válság ellenére egy évvel korábban 290 ezer euróval meghaladva 14,54 millió euró bérleti díjbevételértünk el. 2020 végére a kihasználtág kismértékben csökkent, ugyanakkor jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben a korábban előrejelzettnek megfelelően a 2020. évvel megegyező mértékű bevétel várható. A működési költségek hasonló szintje mellett 2020-ban az EBITDA 370 ezer euróval haladta meg a 2019. évi értéket. 2021-re ugyanakkor a működési költségek növekedésére számítunk, mivel a Park utóbbi években történt jelentős növekedése a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezését teszi szükségessé. Ennek következtében az EBITDA várhatóan 13,3 millió euróra – a 2019. évi szintre – csökken. A korábbi években lezajlott fejlesztések és felújítások lezárultát követően az értékcsökkenés mértéke 2020-ban nem változott jelentősen, és várhatóan 2021-ben is 7,1 millió euró lesz. A magasabb hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek, valamint a forint gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztesége jelentősen csökkentették a 2020. évi pénzügyi eredményt. A tárgydíszakban realizált kamatköltség és árfolyamveszteség közel 2,2 millió euró, ami 2021-re a folyamatos törlesztéseknek köszönhetően 1,9 millió euróra csökken. Egyszeri tételként mutatjuk be a II. negyedévben realizált 747 ezer euró árfolyamveszteséget, ami a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódik¹, így ez nem csökkenti az osztalékfizetés alapjául szolgáló pro forma nettó

¹ Az osztalék megállapításának időpontja (2020. április 30.) és a járványhelyzetben bevezetett előírások nyomán viszonylag távoli kifizetési időpont (2020. június 8.) között a HUF jelentősen erősödött. Ezért a forintban meghatározott osztalék a kifizetés tényleges időpontjában a tervezett 30,3 millió euró helyett 31,0 millió euró volt. Az IFRS vonatkozó előírásai szerint a különbség árfolyamveszteségként könyvelendő. A Társaság ezt egyszeri tételként mutatja be, és ezzel nem tervezi csökkenteni 2020-as teljesítmény utáni osztalékfizetés alapját képező pro forma eredményt.



eredményt². Fentiek eredményeképpen tárgyidőszakban 4,43 millió euró nettó nyereséget értünk el, amely a 2019. évi eredménytől mintegy 510 ezer euróval marad el, elsősorban a megnövekedett hitelállományhoz kapcsolódó kamatköltségek miatt. 2021-ben a várható pro forma eredmény 4,3 millió euró, 130 ezer euróval elmaradva a 2020. évitől.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,72	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,3
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,3

A 20 évvel ezelőtt megfogalmazott "mikro-szilícium-völgy" koncepció működik. Az elhúzó gazdasági válság közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészeti, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató

² Lásd: Gazdasági kulcsadatok/Eredmények: B) Egyéb eredmény



Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	„Pro forma” eredmények (1)		Beszámoló szerinti eredmények	
	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.	2019. dec. 31.	2020. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap	napján végződő 12 hónap
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14.249	14.539	14.249	14.539
Működési költség	(1.408)	(1.406)	(1.408)	(1.406)
Egyéb bevétel (nettó)	512	590	512	590
EBITDA	13.353	13.723	13.353	13.723
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	-	-	4.452	(24.315)
Értékcsökkenés és amortizáció	(7.131)	(7.087)	(196)	(229)
Üzemi eredmény	6.222	6.636	17.609	(10.821)
Nettó kamatköltség	(1.216)	(1.963)	(1.216)	(1.963)
Egyéb pénzügyi eredmény	(39)	(216)	(39)	(216)
Adózás előtti eredmény	4.967	4.457	16.354	(13.000)
Nyereségadó	(24)	(23)	(24)	(23)
Adózott eredmény	4.943	4.434	16.330	(13.023)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,49	0,44	1,62	(1,29)
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):				
Árfolyamkülönbözet (3)	-	(747)	-	(747)
Adózott eredmény	-	(747)	-	(747)
A+B) Adózott eredmény	4.943	3.687	16.330	(13.770)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR) (2)	0,49	0,37	1,62	(1,37)

(1) A „pro forma” eredmény a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

(2) Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

(3) Az egyszeri tételek között szerepel a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamveszteség.



IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Ingatlanok valós értéke	241.310	218.041
-ebből könyv szerinti érték (1)	235.091	212.039
Fejlesztési telkek valós értéke	23.630	23.100
-ebből könyv szerinti érték (1)	12.044	12.358
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	264.940	241.141
Becsült valós nettó eszközérték (2)	195.295	148.653
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	178.670	133.011
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10.083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	19,37	14,74
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	17,72	13,19

(1) A befektetési célú ingatlanokat és a fejlesztés alatt álló ingatlanokat a könyveiben is valós értéken mutatja be a Társaság, míg a beépítetlen telkek és a saját használatú ingatlanok a könyvekben bekerülési értéken szerepelnek. A beépítetlen telkek a „Befektetési célú ingatlanok”, míg a saját használatú ingatlanok a „(Saját használatú) ingatlanok, gépek, berendezések” között szerepelnek. Ennek megfelelően az értékcsökkenési leírás elszámolása helyett a befektetési célú ingatlanok tárgydíszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) A becsült valós nettó eszközérték a beépítetlen telkeket és a saját használatú ingatlanokat is valós értéken tartalmazza.

(3) Az egy részvényre jutó valós nettó eszközérték és az egy részvényre jutó nettó eszközérték megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

A könyv szerinti nettó eszközérték és a valós nettó eszközérték (saját tőke) bemutatását a Kiegészítő melléklet 24. megjegyzése tartalmazza.



Vezetőségi jelentés

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

- 2020. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2021. évi eredmény előrejelzés.

2020. évi „pro forma” eredmények

A 2020. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2019-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2020: 14.539 ezer euró; 2019: 14.249 ezer euró) 290 ezer euróval, 2%-kal nőtt, elsősorban a bérleti díjak indexálásának és a szerződések megújításakor elért díjmódosításoknak köszönhetően.
- A **működési költség** (2020: 1.406 ezer euró; 2019: 1.408 ezer euró) összességében nem változott az előző évhez képest.
- Az **egyéb bevétel** (2020: 590 ezer euró; 2019: 512 ezer euró) nettó egyenlege 78 ezer euróval, 15%-kal magasabb az előző évi bázisnál. Ez elsősorban a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2020: 7.087 ezer euró; 2019: 7.131 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2020: 13.723 ezer euró; 2019: 13.353 ezer euró) 370 ezer euróval, 2,8%-kal nőtt, míg az **üzemi eredmény** (2020: 6.636 ezer euró; 2019: 6.222 ezer euró) 414 ezer euróval, 6,7%-kal nőtt az egy évvel korábbihoz képest a fenti tényezők együttes hatására.
- A **nettó kamatköltség** (2020: 1.963 ezer euró; 2019: 1.216 ezer euró) a megnövekedett hitelállomány miatt mintegy 747 ezer euróval nőtt az előző év hasonló időszakához képest.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2020: 963 ezer euró veszteség; 2019: 39 ezer euró veszteség) 924 ezer euróval alacsonyabb az előző évinél, melyből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteség. (Lásd 3. oldal lábjegyzet.)
- A **nyereségadó** (2020: 23 ezer euró; 2019: 24 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2020: 3.687 ezer euró; 2019: 4.943 ezer euró) az osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódó árfolyamveszteségtől eltekintve a 2020. évi nettó nyereség 4.434 ezer euró, 509 ezer euróval alacsonyabb 2019-hez képest a fenti tényezők együttes hatására.



2020. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2020-ban 17.457 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.858 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 24.315 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték csökkenését a bizonytalan piaci körülmények miatt megnövekedett piaci hozamok hatása, valamint a kihasználtság kismértékű átmeneti visszaesése továbbá a home office elterjedésének a független értébecslő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

2019 hasonló időszakában a beszámoló szerinti eredmény 11.387 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredménynél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6.935 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4.452 ezer euróval szintén növelte az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték növekedést a déli területen megvalósult fejlesztés, az új bérleti szerződések és a növekvő kihasználtság okozta.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 11. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

A Graphisoft Parkban rendelkezésre álló összes bérbeadható terület kihasználtsága az alábbiak szerint változott az elmúlt időszakban (az adott negyedév végén):

Időszak:	2019Q4	2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	97%	97%	97%	95%	94%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82.000	82.000	82.000	82.000	82.000

2018-ban a több lépcsőben átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68.000 m²-ről 82.000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020. végére a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket, a budapesti piacon prémiumnak számító bérleti díjak mellett is. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **13,7 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **4 év**.

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82.000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2.000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére.



A déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további mintegy 20.000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtek a régészeti és területrendezési munkákat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen.

Ezen túlmenően 2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 613/2020. (IX.24.) Határozata szerint a Képviselőtestület elfogadott. A vonatkozó adásvételi szerződés 2021. januárjában hatályba lépett, a tulajdonjog pedig 2021. február 11-én bejegyezésre került. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé.

Az északi területen az NKM Földgázszolgáltató Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további mintegy 42.000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Graphisoft Park egésze összesen 148.000 m² bérbeadható területre növekedhet.

2017-ben megkezdtek a 20 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13.000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2020-ban több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását végeztük el összesen mintegy 7.000 m²-en, összesen mintegy 1.200 ezer euró értékben, 2021-től pedig további évi 0,5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület egyes régebbi épületein.

A Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig

is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Növelni szeretnénk a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert az elégedett munkavállalók garantálják bérelőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Finanszírozás

A központi területen átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12,6 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására 2016. novemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel. A hitelszerződés alapján az UniCredit Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében 24 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára, ugyancsak a teljes futamidőre rögzített kamatlábbal.

2017. november 30-án az Erste Bank Hungary Zrt.-vel új, 10 éves futamidejű euró alapú, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötöttünk elsősorban az Aareal Bank AG hitelszerződésének lejárat előtti refinanszírozására, kisebb részben pedig a Graphisoft Park régebbi épületei felújításának finanszírozására. A hitelszerződés kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, melynek eredményeként a kamatláb a teljes futamidőre rögzített.

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a jelenlegi rendkívül kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt.-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes, míg a Társaság a fennmaradó részből – a SzIT szellemében vállalt, a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő 4,5 millió euró osztalékon felül mintegy 25,5 millió eurót rendkívüli osztalék kifizetésre fordított. A kamatláb fixálása érdekében a hitel kiegészül egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 103,2 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 43%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.



Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2020.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15.600	2025.12.27	11.328
UniCredit Bank Hungary Zrt	24.000	2026.12.23	20.800
Erste Bank Hungary Zrt	40.000	2027.12.31	35.427
UniCredit Bank Hungary Zrt	40.000	2029.12.15	35.631
Összesen	119.600		103.186

2021. évi előrejelzés

Tekintettel a COVID 19 járvány következtében kialakult gazdasági visszaesésre, annak elhúzódó hatásaira, a járvány következtében várhatóan hosszú távon megváltozó bérleti magatartásra és az ezek eredményeképpen növekvő piaci hozamelvárásokra, 2020. negyedik negyedévében az ingatlanállomány valós piaci értéke kismértékben, további 1,8%-kal csökkent. A jelenlegi üresedés mértékét figyelembe véve számításaink szerint ugyanakkor a Társaság előző negyedévi jelentésében publikált és kellő óvatossággal becsült 2021. évi bérleti díjbevétel és nettó eredmény előrejelzését nem indokolt módosítani.

(millió euró)	2019 tény	2020 tény	2021 várható
Bérleti díj bevétel	14,25	14,54	14,5
Egyéb bevétel (nettó)	0,51	0,59	0,5
Működési költség	(1,41)	(1,41)	(1,7)
EBITDA	13,35	13,72	13,3
Értékcsökkenés	(7,13)	(7,09)	(7,1)
Üzemi eredmény	6,22	6,63	6,2
Nettó kamatköltség	(1,26)	(2,18)	(1,9)
Adózás előtti eredmény	4,96	4,45	4,3
Nyereségadó	(0,02)	(0,02)	(0,0)
Adózott eredmény	4,94	4,43	4,3

- A koronavírus okozta válság és az egyéb bérleti igények alapján a kihasználtság 2020 végére kismértékben csökkent, ugyanakkor jelenlegi várakozásaink szerint 2021-ben a korábbiakban is előrejelzett – a 2020. évvel egyező mértékű –, mintegy 14,5 millió euró **bérleti díjbevétel** várható.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2021-től a **működési költségek** növekedésére számítunk: a Park utóbbi években történt jelentős növekedése folytán a pénzügyi management és az ehhez kapcsolódó IT infrastruktúra új alapokra helyezése szükséges.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2021-ben az **EBITDA** várhatóan a 2019 évit megközelítve 13,3 millió euró lesz.

- Az elmúlt években megvalósított új fejlesztések és a felújítások következtében 2019-től a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** jelentősen megnőtt a korábbi évekhez képest. 2021-ben nagyobb mértékű változással nem számolunk, az értékcsökkenés várható mértéke 7,1 millió euró.
- 2019-ben a meglévő hitelállomány **nettó kamatköltsége** 1,26 millió euró volt, 2020-tól azonban a megnövekedett hitelállomány miatt a kamatköltségek is magasabbak. A konzervatív befektetési politikának – és a SZIT törvényben meghatározott, eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően – a Társaság a pénzügyi tartalékait likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközökben tartja, annak ellenére, hogy jelenleg ezen kamatbevétel nem realizálható. 2021-ben a folyamatos törlesztések eredményeképpen 2020-hoz képest 1,9 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2021. évi várható **nettó eredmény** az előző évitől mindössze 3%-kal elmaradva 4,3 millió eurót érhet el.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.
- A koronavírus-járvány a korábban vártnál nagyobb mértékű és elhúzódó gazdasági visszaesést eredményezett, emiatt az egyre növekvő kockázati szintet számszerűsítő piaci hozamelvárások következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem zárható ki. Továbbá – annak ellenére, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik - nem kizárható az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, valamint hosszabb távon az irodahasználat átalakulása, az irodaterületek iránti igények csökkenése sem.

Elismerés

A Graphisoft Park 2021-ben ismét rangos elismerésben részesült: 2021. február 16-án a Budapesti Értéktőzsde által készített felmérés alapján a kibocsátói transzparencia mid-cap különdíját a Graphisoft Park SE vehette át 2020-ra vonatkozóan.

Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételtelen meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.



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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF árfolyam, az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2021. végéig 360 EUR/HUF árfolyammal, 0,5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

Általános információ

A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”). A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszáma Cg. 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen lásd az Alapszabályban):

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

Igazgatótanács

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

Az Igazgatótanács a 102/2020. (IV.10.) Kormányrendelet értelmében jogosult a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára.

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

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



Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

Az Audit Bizottság tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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

Részvényinformációk

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

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



Részvényes	2019. december 31.			2020. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	87,92
5% feletti részvényesek	5.268.735	49,56	46,49	4.841.701	45,54	42,22
Bojár Gábor	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	14,69
HOLD Zrt.	972.701	9,15	8,58	653.104	6,14	5,70
AEGON Zrt.	1.110.909	10,45	9,80	1.003.472	9,44	8,75
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,24	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	4.813.863	45,28	42,48	5.240.897	49,30	45,70
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	12,08
Kocsány János	1.250.778	-	11,03	1.384.819	-	12,08
Saját részvények*	625.389	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

Foglalkoztatás-politika

Dolgozóink megfelelő továbbképzéséről folyamatosan gondoskodunk, emellett az ingatlanfejlesztési projekteken dolgozó mérnökök, valamint az üzemeltetésen dolgozó munkatársak részére biztosítjuk a mindenkor speciális munkavédelmi előírásoknak való megfelelést.

Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és szexuális beállítottságra vonatkozó bármilyen megkülönböztetést, valamint elutasítja a diszkrimináció minden formáját a munkahelyen. A Holding kiemelt célja a munkahelyi diszkriminációmentesség és az esélyegyenlőség biztosítása a munkatársak körében, tekintetbe véve a kulturális és jogi sajátosságokat. A Társaság a működési célkitűzéseivel összhangban alakítja ki menedzsmentjét és a



működésének ellenőrzésére hivatott szerveinek személyi összetételét. A humánpolitikai gyakorlata során törekszik arra, hogy a sokszínűségi politika elvi maximái minden tekintetben beteljesüljenek.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2020. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2021. március 18-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0,99 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2021. április 20-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 203.843 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlés napján azon a forint árfolyamon kerül meghatározásra, melyen a Graphisoft Park SE számlavezető pénztintézete az eurót a Társaságtól megvásárolja. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Jövőre vonatkozó megállapítások – Éves jelentés jövőre vonatkozó megállapításai a fent részletezetteken kívül is számos kockázatot és bizonytalanságot hordoznak és a tényleges eredmények lényegesen eltérhetnek a jövőre vonatkozó előrejelzésekben foglaltaktól.

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

Budapest, 2021. március 18.

Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2020. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint
(auditált)

Budapest, 2021. március 18.

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

Kocsány János
vezérigazgató

A handwritten signature in blue ink that reads "Bihari Sándor".

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-9
Konszolidált mérleg	10
Konszolidált eredménykimutatás	11
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	12
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	13
Konszolidált cash flow kimutatás	14
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	15-57



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Köér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

Független könyvvizsgálói jelentés

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai (a „Csoport”) 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2020. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből - melyben az eszközök és források egyező végösszege 245 378 ezer EUR -, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból - melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme -15 362 ezer EUR veszteség -, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2020. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

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

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

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

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Itr): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 7/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

A kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések azok a kérdések, amelyek szakmai megítélésünk szerint a legjelentősebbek voltak a tárgyidőszaki konszolidált pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a konszolidált éves pénzügyi kimutatások egésze általunk végzett könyvvizsgálatának összefüggésében és az arra vonatkozó véleményünk kialakítása során vizsgáltuk, és ezekről a kérdésekről nem bocsátunk ki külön véleményt.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Bevételek elszámolása

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 16. megjegyzésére

A realizált árbevétel kiemelten fontos mutató a Csoport teljesítményének megítéléséhez. Ennek megfelelően biztosítani kell, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatások valós, pontos és a tárgyévét érintő árbevételt tartsanak. Az értékesítési tranzakciókból származó árbevétel a bérleti szerződésekkel összhangban kerül elszámolásra.

Könyvvizsgálati eljárásaink az árbevétel elszámolás alátámasztására folyamat felméréseket és alapvető könyvvizsgálati eljárásokat egyaránt tartalmaztak a következők szerint.

Elvégeztük az értékesítési folyamat vizsgálatát a bérleti díj elszámolásához kapcsolódóan, melynek során felmértük az adott folyamatban rejlő kockázatokat, a kapcsolódó kontrollok meglétét.

Az árbevétel valódiságát és pontosságát mintavételes eljárások keretében teszteltük és a választott tételeket alapbizonylatokkal egyeztetettük.

Ellenőriztük a bérleti szerződéseket, amelyek alapján újrakalkuláltuk a teljes éves bérleti díjból származó árbevételt.

Teszteltük az árbevételt érintő vegyes (manuális) könyvelési tételeket, annak érdekében, hogy azonosítsuk a szokatlan, az üzletmenettel nem összeegyeztethető tételeket, valamint megvizsgáltuk a kiválasztott tételeket alátámasztó bizonylatokat.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group ID-Nr): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Köér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszunk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Befektetési célú ingatlanok értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.4. és 11. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2020. december 31-én 224 397 ezer EUR, 2019. december 31-én 247 135 ezer EUR. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becsült valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. A független értékbecslő által elkészített értékelés alapján -24 315 ezer EUR átértékelési különbözet (veszteség) került elszámolásra befektetési célú ingatlanok értékelési különbözeteként.

Az értékbecslés számos feltételezésen alapul az ingatlanok értékét befolyásoló tényezőkkel kapcsolatban, amelyek bizonytalanságot hordoznak, ezért a befektetési célú ingatlanok valós értéke is változhat annak megfelelően, ahogy a befolyásoló tényezők változnak.

Könyvvizsgálati eljárásaink a befektetési célú ingatlanok értékelésére vonatkozóan a következők voltak.

Értékeltek a független külső értékbecslő szakmai kompetenciáját, szakértelmét, objektivitását.

Értékeltek az értékbecslő által alkalmazott módszertan és fő feltételezések megfelelőségét az ingatlan iparággal kapcsolatos ismereteink alapján.

Ellenőriztük a befektetési célú ingatlanok mérlegértékének meghatározásához használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát.

Vizsgáltuk a releváns pénzügyi beszámolási standardok megfelelő alkalmazását, a számviteli elszámolásokat és közzétételeket.

Az eljárásaink alapján nem azonosítottunk lényeges hibás állítást.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group ID Nr.): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Köér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

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

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

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2020. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátották a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

A vezetés és az irányítással megbízott személyek felelőssége a konszolidált pénzügyi kimutatásokért

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

A konszolidált pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Csoportnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közlést tegye a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló számviteli konszolidált pénzügyi kimutatásokban való alkalmazásáért, azt az esetet kivéve, ha a vezetésnek szándékában áll megszüntetni a Csoportot vagy beszüntetni az üzletszerű tevékenységet, vagy amikor ezen kívül nem áll előtte más reális lehetőség.

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

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group ID-Hr): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Köér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége

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

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

Továbbá:

- Azonosítjuk és felmérjük a konszolidált pénzügyi kimutatások akár csalásból, akár hibából eredő lényeges hibás állításainak kockázatait, kialakítjuk és végrehajtjuk az ezen kockázatok kezelésére alkalmas könyvvizsgálói eljárásokat, valamint elegendő és megfelelő könyvvizsgálói bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredőé, mivel a csalás magában foglalhat összejátszást, hamisítást, szándékos kihagyásokat, téves nyilatkozatokat, vagy a belső kontroll felülírását.
- Megismerjük a könyvvizsgálat szempontjából releváns belső kontrollt annak érdekében, hogy olyan könyvvizsgálói eljárásokat tervezzünk meg, amelyek az adott körülmények között megfelelőek, de nem azért, hogy a Társaság belső kontrolljának hatékonyságára vonatkozóan véleményt nyilvánítsunk.
- Értékeljük a vezetés által alkalmazott számviteli politika megfelelőségét és a vezetés által készített számviteli becslések és kapcsolódó közzétételek ésszerűségét.
- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló konszolidált pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálói bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a konszolidált pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálói bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a konszolidált pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a konszolidált kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a konszolidált pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group ID-IR): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 7/A. C. épület
1476 Budapest, Pf. 138.

- A konszolidált pénzügyi kimutatásokra vonatkozó vélemény nyilvánításához elegendő és megfelelő könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a Csoporton belüli gazdálkodó egységek vagy üzleti tevékenységek pénzügyi információiról. Felelősek vagyunk a csoportaudit irányításáért, felügyeletéért és elvégzéséért. Továbbra is kizárólagos felelősséggel tartozunk a könyvvizsgálói véleményünkért.
- Az irányítással megbízott személyek tudomására hozzuk - egyéb kérdések mellett - a könyvvizsgálat tervezett hatókörét és ütemezését, a könyvvizsgálat jelentős megállapításait, beleértve a Társaság által alkalmazott belső kontrollnak a könyvvizsgálatunk során általunk azonosított jelentős hiányosságait is, ha voltak ilyenek.

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2019. április 29-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 3 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2021. március 18-án adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Hr): 17780711-5-42
Group VAT Nr.: HU17780711



Tel: +36 1 235 3010, 235 3090
Fax: +36 1 266 6438
www.bdo.hu

BDO Magyarország
Könyvvizsgáló Kft.
1103 Budapest
Kőér utca 2/A. C. épület
1476 Budapest, Pf.138.

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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

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

Budapest, 2021. március 18.

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


Schillinger András
Cégvezető




Gaál Edmond
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007299

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

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

Fővárosi Bíróság Cégbírósága, Cégjegyzékszám: Cg. 01-09-867785

Csoportazonosító (Group-ID-Hr): 17780711-5 42
Group VAT Nr.: HU17780711

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. december 31.
Pénzeszközök	5	46.492	15.908
Vevők	6	1.292	455
Adókövetelés	7	237	174
Egyéb forgóeszközök	8	2.295	2.731
Forgóeszközök		50.316	19.268
Befektetési célú ingatlanok	11	247.135	224.397
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1.715	1.620
Immateriális javak	10	59	93
Befektetett eszközök		248.909	226.110
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		299.225	245.378
Rövid lejáratú hitelek	14	7.993	5.068
Szállítók	12	678	882
Adókötelezettség	7	309	178
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	5.146	3.797
Rövid lejáratú kötelezettségek		14.126	9.925
Hosszú lejáratú hitelek	14	100.634	94.707
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	5.795	7.735
Hosszú lejáratú kötelezettségek		106.429	102.442
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		120.555	112.367
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		183.391	139.322
Saját részvények	23	(974)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	14	(1.708)	(3.237)
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(2.970)	(3.033)
Saját tőke		178.670	133.011
FORRÁSOK ÖSSZESEN		299.225	245.378

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		14.249	14.539
Árbevétel	16	14.249	14.539
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	17	(92)	(101)
Személyi jellegű költség	17	(806)	(800)
Egyéb működési költség	17	(510)	(505)
Értécsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 17	(196)	(229)
Működési költség		(1.604)	(1.635)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	4.452	(24.315)
Egyéb bevétel	18	512	590
ÜZEMI EREDMÉNY		17.609	(10.821)
Kamatbevétel	19	-	11
Kamatköltség	19	(1.216)	(1.974)
Árfolyamkülönbözet	20	(39)	(963)
Pénzügyi eredmény		(1.255)	(2.926)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		16.354	(13.747)
Nyereségadó	21	(24)	(23)
ADÓZOTT EREDMÉNY		16.330	(13.770)
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		16.330	(13.770)
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22	1,62	(1,37)
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	22	1,62	(1,37)

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. december 31.
Adózott eredmény		16.330	(13.770)
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1.400)	(1.529)
Tárgyi eszközök értékelési tartaléka**		150	-
Átváltási különbözet**		(17)	(63)
Egyéb átfogó jövedelem		(1.267)	(1.592)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		15.063	(15.362)
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		15.063	(15.362)

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2020. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2019. január 1.	250	170.999	(974)	(308)	531	(2.953)	167.545
Adózott eredmény	-	16.343	-	(13)	-	-	16.330
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(17)	(17)
Értékelési tartalék	-	(13)	-	(1.387)	-	-	(1.400)
Tárgyi eszköz átértékelési különbözete	-	-	-	-	150	-	150
Osztalék	-	(3.938)	-	-	-	-	(3.938)
2019. december 31.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
2020. január 1.	250	183.391	(974)	(1.708)	681	(2.970)	178.670
Adózott eredmény	-	(13.770)	-	-	-	-	(13.770)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(63)	(63)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1.529)	-	-	(1.529)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30.275)	-	-	-	-	(30.275)
Saját részvény átruházás	-	(24)	24	-	-	-	-
2020. december 31.	250	139.322	(972)	(3.237)	681	(3.033)	133.011

* A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

** A cash flow fedezeti ügylettel kapcsolatos részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

*** A saját használatú ingatlanok egy részének bérbeadásához, azaz befektetési célú ingatlanokká minősítéséhez kapcsolódó átértékelési különbözet.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2020. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2019. december 31.	2020. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		16.354	(13.747)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(4.452)	24.315
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 17	196	229
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		(150)	-
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)		2	(6)
Kamatköltség	19	1.216	1.974
Kamatbevétel	19	-	(11)
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség		(82)	122
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése		350	458
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)		105	(1.491)
Fizetett nyereségadó		(27)	(17)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		13.512	11.826
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(3.116)	(1.181)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	9, 10	(263)	(272)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	4	41
Kapott kamat		-	11
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3.375)	(1.401)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hitelfelvétel	14, 27	40.000	-
Hiteltörlesztés	14, 27	(4.345)	(8.697)
Fizetett kamat	14	(1.227)	(1.985)
Saját részvény vásárlás		-	(22)
Fizetett osztalék	29, 27	(3.938)	(30.275)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		30.490	(40.979)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)		40.627	(30.554)
Pénzeszközök az időszak elején		5.874	46.492
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)		(9)	(30)
Pénzeszközök az időszak végén		46.492	15.908

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1. Általános információ

1.1. A Graphisoft Park Csoport

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Részvénytársaság (a „Társaság” vagy „Graphisoft Park SE”) leányvállalataival együtt alkotja a Graphisoft Park Csoportot (a „Csoport” vagy „Graphisoft Park”).

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám: Cg. 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.graphisoftpark.com

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

Az ingatlanfejlesztési feladatokat az egyes ingatlanok tulajdonosai, nevezetesen a Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft. és a Graphisoft Park South II. Development Kft. végzik. Az ingatlanüzemeltetési feladatokat a Graphisoft Park Services Kft. látja el. 2017. december 14-én a Graphisoft Park SE megalapította a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t, mely a Cégcsoport ingatlanfejlesztéseire és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszám: CG 01-20-000002) és leányvállalatai a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7. Az alkalmazotti létszám 27 fő volt 2020. december 31-én.

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 20 évben összesen 82.000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2.000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 62.000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58.000 m ²
	Laboratórium	7.000 m ²
	Oktatási terület	8.000 m ²
	Raktár terület	6.000 m ²
	Szolgáltató terület	3.000 m ²
	Felszín alatti garázs	2.000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42.000 m ²
	Déli fejlesztési terület	20.000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2019. december 31.			2020. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10.631.674	100,00	88,97	10.631.674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1.789.082	16,83	15,79	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	3.583.610	33,71	31,62	3.156.576	29,69	27,53
HOLD Alapkezelő Zrt.	972.701	9,15	8,58	653.104	6,14	5,70
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1.110.909	10,45	9,80	1.003.472	9,44	8,75
B.N.B.A. Holding Zrt.	1.500.000	14,11	13,24	1.500.000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	4.709.906	44,30	41,56	5.136.940	48,32	44,79
Saját részvények*	549.076	5,16	-	549.076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1.876.167	-	11,03	1.876.167	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.384.819	-	12,08
Dolgozói saját részvények*	625.389	-	-	491.348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12.507.841	100,00	100,00	12.507.841	100,00	100,00

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

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

1.4. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

A társaság legfőbb szerve a közgyűlés, amely a részvényesek összességéből áll. A közgyűlés kizárólagos hatáskörébe tartoznak többek között az alábbi tevékenységek (részletesen lásd az Alapszabályban):

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

Igazgatótanács

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

Az Igazgatótanács a 102/2020. (IV.10.) Kormányrendelet értelmében jogosult a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára.

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Audit Bizottság

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

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

Az Audit Bizottság tagjait a társaság közgyűlése választja az igazgatótanács független tagjai közül.

Az Audit Bizottság tagjai:

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

2. Számviteli politika

2.1. A 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

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Csoport által 2020. január 1-jével átvett, alább ismertetett, új vagy módosított IFRS standardok és értelmezések kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

A) Az IAS 1 és az IAS 8 módosítása: A „lényegesség” meghatározása: A módosítások új meghatározást nyújtanak a lényegességre vonatkozóan, amely kimondja, hogy „az információ lényeges, ha annak elhagyása, téves bemutatása vagy elrejtése várhatóan befolyásol döntéseket, amelyeket az éves beszámoló fő felhasználói hoznak annak a beszámolóknak az alapján, amely információt nyújt egy meghatározott társaságról”. A módosítások egyértelművé teszik, hogy a lényegesség a pénzügyi kimutatások összefüggésében az információk jellegétől vagy nagyságától függ, akár külön-külön, akár más információkkal kombinálva. Az információk téves állítása akkor lényeges, ha várhatóan befolyásolja a fő felhasználók döntéseit. A módosításoknak nem volt hatása a Csoport konszolidált beszámolójára és várhatóan a jövőben sem lesz.

B) Az IFRS 3 módosítása: Az „üzlet” meghatározása: Az IFRS 3 Üzleti kombinációk standard módosítása egyértelművé teszi, hogy „üzletnek” tekinthető bizonyos tevékenységek és eszközök integrált összessége, ami legalább egy inputot és egy érdemi folyamatot tartalmaz, amely együttesen jelentősen hozzájárul a kibocsátás létrehozásának képességéhez. Ezenkívül tisztázza, hogy „üzlet” létezhet anélkül is, hogy a kibocsátás létrehozásához szükséges összes inputot és folyamatot tartalmazná. A módosításoknak nem volt hatása a Csoport konszolidált beszámolójára, a jövőben elképzelhető, hogy lesz hatása, amennyiben a Csoport üzleti kombinációt hajt végre.

C) Az IFRS 7, az IFRS 9 és az IAS 39 módosításai - Kamatláb-referencia-reform: Az IFRS 9 és az IAS 39 Pénzügyi instrumentumok: Megjelenítés és értékelés standard módosítása számos könnyítést ad, amelyek minden olyan fedezeti kapcsolatra vonatkoznak, amelyeket közvetlenül érint a kamatláb-reform. A fedezeti kapcsolatot akkor érinti, ha a reform bizonytalanságot okoz a fedezett tétel vagy a fedezeti instrumentum benchmark alapú cash flow-jának ütemezésével és / vagy összegével kapcsolatban. A módosításoknak nem volt hatása a Csoport konszolidált beszámolójára.

D) Fogalmi Keretelvek - Pénzügyi Beszámolás (kiadva 2018. március 29-én): A Fogalmi Keretelvek nem standard, és az abban foglalt fogalmak egyike sem írja felül a standardok fogalmi meghatározásait vagy követelményét. A Fogalmi Keretelvek célja, hogy segítse az IASB-t a standardok kidolgozásában, segítsen a beszámoló készítőinek következetes számviteli politikák kidolgozásában ott, ahol nincs alkalmazható standard, és segítséget nyújtson minden félnek a standardok megértésében és értelmezésében. Ez azokat társaságokat érinti, amelyek számviteli

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

politikájukat a Fogalmi Keretrendszer alapján dolgozták ki. A felülvizsgált Fogalmi Keretelvek tartalmazznak néhány új fogalmat, frissített definíciókat, valamint az eszközök és kötelezettségek megjelenítési kritériumait, illetve néhány fontos fogalom tisztázását. A módosításoknak nem volt hatása a Csoport konszolidált beszámolójára.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat. Irányítás akkor áll fenn, ha a befektetőt meglévő jogai képessé teszik a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység lényeges tevékenységeinek befolyásolására. Lényeges tevékenységek azok, melyek meghatározzák a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység hozamait.

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2019-ben és 2020-ban a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2019	Jegyzett tőke 2020
Graphisoft Park Kft.	2005. november	1.846.108 EUR	46.108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	22.000 EUR	23.000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	21.000 EUR	22.000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10.000.000 HUF	10.000.000 HUF

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 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, 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	2019. december 31.	2020. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

A funkcionális és jelentési pénznem meghatározására vonatkozó értékelést a 3. megjegyzés (Kritikus számviteli becslések és feltételezések) tartalmazza.

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

A Csoport tagvállalatai:

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

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2019	2020
EUR/HUF nyitó:	321,51	330,52
EUR/HUF záró:	330,52	365,13
EUR/HUF átlag:	325,35	351,17

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

2.7. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

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

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

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

- Cash-flow fedezeti ügyletek

A cash-flow fedezeti ügyletek a pénzáramok változékonyságából eredő olyan kitettségek fedezése, amelyek egy, a mérlegben szereplő eszköznek vagy kötelezettségnek, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügylettel kapcsolatos bizonyos kockázatnak tulajdoníthatók és amelyek érinthetik az eredményt. A fedezeti ügylet nyereségének vagy veszteségének hatékony része közvetlenül az átfogó jövedelemben, míg a nem hatékony része az eredménnyel szemben kerül elszámolásra.

Az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegeket akkor kell elszámolni az eredményben, amikor fedezett tranzakció az eredményre hatást gyakorol. Ha a fedezett ügylet egy nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség megszerzésének költsége, az átfogó jövedelem elszámolt összeget a nem pénzügyi eszköz vagy kötelezettség bekerülési értékében kell figyelembe venni.

Ha egy előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, a korábban az átfogó jövedelemben elszámolt összegeket át kell sorolni az eredménybe. Ha a fedezeti ügylet lejár, eladásra kerül, megszűnik, illetve lecserélés vagy átforgatás nélkül lehívásra kerül, vagy a fedezeti megjelölést a Társaság visszavonja, a korábban az egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összegek az egyéb átfogó jövedelemben maradnak, amíg az előre jelzett ügylet bekövetkezik. Ha az előre jelzett ügylet várhatóan már nem fog bekövetkezni, ezeket az összegeket át kell sorolni az eredménybe.

2.8. Vevői és egyéb követelések

A vevő és egyéb követeléseket bekerüléskor valós értéken, a későbbiekben pedig amortizált bekerülési értéken, az effektív kamatláb módszerének alkalmazásával mutatjuk be. Az értékvesztés elszámolására a Társaság a „12 hónapos várható hitelezési veszteség” modellt alkalmazza, illetve ha az adott pénzügyi eszközre vonatkozó hitelezési kockázat jelentősen megnőtt a bekerülése óta, akkor az eszköz teljes élettartama alatti várható hitelezési veszteségeket számolja el (Általános megközelítés). A vevők esetleges értékvesztését a 6. megjegyzésben mutatjuk be.

2.9. Hitelek és kölcsönök

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

Valós érték hierarchia:

A hitelek esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint. A valós érték bemutatásához használt effektív kamatláb a piaci kamatláb és a Csoportra vonatkozó kamatfelár figyelembe vételével kerül megállapításra.

2.10. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.11. Befektetési célú ingatlanok

A befektetési célú ingatlanok a befejezett befektetési célú ingatlanokból, a fejlesztési telkekből és a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokból állnak. A Társaság a befektetési célú ingatlanokat bérbeadási, vagy tőke-felértékelődési vagy mindkét céllal tartja. A bérelt ingatlanok is a befektetési célú ingatlanok között kerülnek kimutatásra, amennyiben azokat a Társaság bérbeadási, vagy tőke-felértékelődési vagy mindkét céllal tartja. Nem befektetési célú ingatlanok azok az ingatlanok, amelyeket a Társaság értékesítési céllal tart a normál működés során, illetve termelési vagy adminisztratív célokra.

A befektetési célú ingatlanok eredetileg bekerülési értéken vannak kimutatva a tranzakciós költségekkel együtt. A tranzakciós költségek tartalmazzák az illetéket, a jogi díjakat, a hitelfelvételi költségeket, valamint az eszköz rendeltetésszerű használatba vételéhez és üzemképes állapotba hozásához közvetlenül kapcsolódó költségeket. A befektetési célú ingatlanok könyv szerinti értékét szintén növeli a meglévő befektetési célú ingatlan felújítási költsége abban az időszakban, amikor az felmerült, amennyiben az megfelel az elszámolási kritériumoknak.

Az eredeti bekerülést követően a befektetési célú ingatlanok valós értéken vannak értékelve, amely a fordulónapon fennálló valós értéket mutatja. A valós érték növekedése, illetve csökkenése az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor a változás történik, az esetleges adóhatásokkal együtt.

A befektetési célú ingatlanokba, vagy azokból történő átsorolások akkor lehetségesek, ha a használatban változás történik. Amennyiben a befektetési célú ingatlan saját használatú ingatlanná válik, a becsült bekerülési érték a változás időpontjában fennálló valós érték. Ha egy saját használatú ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, a könyv szerinti érték és a valós érték különbsége a saját tőkén belül a „tárgyi eszközök értékelési különbözete” között kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték magasabb, mint a könyv szerinti érték; illetve az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték az átsorolás időpontjában.

A befektetési célú ingatlanok kivételre kerülnek eladásakor vagy használatból történő kivonásakor, amennyiben további gazdasági hasznot várhatóan nem hoznak. A könyv szerinti érték és az eladási ár különbsége nyereségként vagy veszteségként az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor az eszköz kivételre kerül.

2.12. Tárgyi eszközök

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Gépek és berendezések	5-15 év
Irodai berendezések, felszerelések	3-7 év
Járművek	5 év - 20% maradványérték

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

2.13. Immateriális javak

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

2.14. Lízingek

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

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

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

A Csoport mint lízingbevevő:

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

A lízingszerződés életbe lépése után az eszközhasználati jogot a bekerülési érték modell alapján számoljuk el

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

(bekerülési érték csökkentve az halmozott értékcsökkenéssel és értékvesztéssel).

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Csoport mint lízingbeadó:

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

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

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

2.15. 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.

2.16. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített pénzáramok (cash flow-k) azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos 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.

2.17. Céltartalékok

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

2.18. Nyugdíjjárulék

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

2.19. Bevételek elszámolása

- Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)

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

Áruk értékesítése:

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

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

- Bevételek elszámolása (az IFRS 16 alapján)

Bérleti díj bevételek:

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

- Bevételek elszámolása (egyéb standardok alapján)

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

2.20. Saját részvények

A saját részvényeket bekerülési értéken, beszerzésenként egyedileg tartjuk nyilván. A saját részvények a saját tőkét (eredménytartalék) csökkentő tételként kerülnek elszámolásra. Az értékesítéskor keletkező nyereség és veszteség ennek megfelelően közvetlenül az eredménytartalékkal szemben kerül elszámolásra.

2.21. Dolgozói részvények

A Társaság által kibocsátott dolgozói részvények után járó jövedelem (csökkentett mértékű osztalék) a dolgozói javadalmazás részeként az eredménykimutatásban a személyi jellegű költségek között kerül elszámolásra abban az időszakban, amelyben a tulajdonosok az osztalékot jóváhagyták.

2.22. Egy részvényre jutó eredmény

A részvényenkénti eredményt úgy számítjuk ki, hogy a Társaság részvényeseire jutó éves eredményt elosztjuk az adott évben forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos számával. A hígított részvényenkénti eredményt a törzsrészvények mellett a hígulást okozó részvényopciók súlyozott átlagos számának figyelembevételével (ha van ilyen) számítjuk ki.

2.23. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparüzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparüzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.24. Osztalék

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

2.25. Üzemi eredmény

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

2.26. Szegmens információ

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

2.27. Állami támogatások

Az állami támogatások valós értéken kerülnek elszámolásra, ha megfelelően bizonyított, hogy a Csoport megkapja a támogatást, és valamennyi kapcsolódó követelménynek megfelel. A ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatást azokra az időszakra számolja el a Csoport, amelyekben azok a költségek felmerültek, amelyeket az kompenzálni hivatott.

Az eszközökhöz kapcsolódó állami támogatást halasztott bevételeként mutatja ki, és az eszköz élettartama alatt arányosan oldja fel az eredménnyel szemben.

2.28. Összehasonlító adatok átsorolása

Ahol szükséges volt, az összehasonlító adatokat a tárgyévi bemutatásnak megfelelően átsoroltuk.

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

A gazdálkodó egység funkcionális pénznemének összhangban kell lennie a gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel. Az IAS 21 - „A devizaárfolyamok változásainak hatásai” standard meghatározza azokat a tényezőket, amelyeket mérlegelni kell a funkcionális pénznem meghatározásakor. Ha ezek a tényezők vegyesek, és a funkcionális pénznem nem egyértelmű, a vezetés a legjobb belátása szerint határozza meg, hogy melyik funkcionális pénznem van leginkább összhangban gazdálkodó egységre jellemző alapvető tranzakciókkal, eseményekkel és feltételekkel. A funkcionális és jelentési pénznem megállapításának részleteit a 2.4 megjegyzésben ismertetjük.

3.2. Tárgyi eszközök értékvesztése

A Csoport a tárgyi eszközök értékvesztését minden olyan esetben megbecsüli, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Csoport többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. Amennyiben az értékvesztés a használati érték segítségével kerül megállapításra, az értékvesztés pontos értékének kiszámításához megállapításra kerül az értékesítési költségekkel csökkentett valós érték is (amennyiben lehetséges). Mivel az értékvesztés ilyen módon történő meghatározása jelentős részben becslésen alapul, a tényleges értékvesztés mértéke jelentősen eltérhet a becslés eredményeképpen kapott értéktől.

3.3. Céltartalékok

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

3.4. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

A befektetési célú ingatlanok valós értékét független értékbecslő határozza meg az IFRS 13 „Valós értéken történő értékelés” standard által meghatározott értékelési technikák és alapelvek szerint. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok független értékbecslő becslései alapján kerülnek bemutatásra, kivéve, ha a valós értéket nem lehet megbízhatóan becsülni. Ebben az esetben a fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlan bekerülési értéken kerül kimutatásra. A befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint.

3.5. A Covid-19 járvány következményei

A koronavírus járvány kitörését először 2019 vége felé jelentették. A vírus jelentősen befolyásolta a világgazdaságot. A Csoport értékelt a járvány hatásait vagy lehetséges hatásait a Csoport pénzügyi kimutatásaira. A befektetési célú ingatlanok valós értékét nagyban befolyásolhatja a jövőbeni kihasználtság, a lízingbevételek szintje és az alkalmazott diszkontráták. A Covid-19 befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos hatásait a 11. megjegyzés ismerteti.

A világméretű, üzletmenetben bekövetkező zavarok likviditási problémákat okozhatnak egyes bérloknél. Ennek következményei lehetnek az ellátási lánc mentén működő egyéb bérlok likviditására is. A Csoport a lehető legkörültekintőbben becsülte meg a rendelkezésre álló ésszerű és alátámasztható információkból a várható hitelezési veszteségeket, figyelembe véve a múltbeli eseményeket, a jelenlegi állapotokat és az előre jelzett várható gazdasági viszonyokat. A Covid-19 járvány vevőkövetelésekre gyakorolt hatásait a 6. megjegyzés ismerteti.

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

A) Az IAS 1 módosítása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként történő besorolása: 2020 januárjában az IASB módosította az IAS 1 69–76. bekezdéseit, hogy meghatározza a kötelezettségek rövid és hosszú lejáratúként való besorolásának követelményeit. A módosítások egyértelművé teszik:

- Mit kell érteni a kiegyenlítés elhalasztásának jogán;
- a halasztás jogának a beszámolási időszak végén fenn kell állnia;
- Ezt a besorolást nem befolyásolja annak valószínűsége, hogy a társaság él-e halasztási jogával;
- Csak azért, mert az átváltoztatható kötelezettségbe beágyazott származékos termék maga is tőkeinstrumentum, a kötelezettség feltételei nem befolyásolják annak besorolását.

A módosításokat visszamenőlegesen kell majd alkalmazni. A módosítást az EU még nem fogadta be. A Csoport jelenleg vizsgálja a módosítások hatását a jelenlegi gyakorlatra.

B) Ingatlanok, gépek és berendezések: Bevétel a rendeltetésszerű használatbavétel előtt - Az IAS 16 módosítása: 2020 májusában az IASB kiadta az Ingatlanok, gépek és berendezések - Bevételek a rendeltetésszerű használatbavétel előtt módosítást, amely megtiltja a társaságoknak az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből egy előállított termék eladásából származó bevétel levonását a rendeltetésszerű használatbavétel előtt. Ehelyett a társaság az ilyen tételek értékesítéséből származó bevételeket és a tételek előállításának költségeit az eredménykimutatásban számolja el. A módosítást visszamenőlegesen kell alkalmazni azokra a tárgyi eszközökre, amelyeket a legkorábbi bemutatott időszak kezdetén vagy azt követően vettek használatba, amikor a társaság először alkalmazta a módosítást. A módosítást az EU még nem fogadta be. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

C) Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 módosítása: 2020 májusában az IASB módosította az IAS 37-et, annak meghatározása érdekében, hogy egy társaságnak mely költségeket kell figyelembe vennie annak értékelésekor, hogy a szerződés hátrányos vagy veszteséges-e. A módosítások a „közvetlen költség megközelítést” alkalmazzák. Az áruk vagy szolgáltatások nyújtására irányuló szerződéssel közvetlenül összefüggő költségek magukban foglalják mind a kiegészítő költségeket, mind a szerződéses tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó felosztott költségeket. Az általános és adminisztratív költségek nem közvetlenül kapcsolódnak egy szerződéshez, és nem vehetők figyelembe, kivéve, ha azokat kifejezetten a szerződő fél terheli át a szerződés alapján. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

D) IFRS 1 az IFRS-ek első alkalmazásba vétele - leányvállalat első alkalmazóként: Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztéseinek részeként az IASB módosította IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazásba vétele standardot. A módosítás lehetővé teszi egy leányvállalat számára, amely az IFRS 1 standard D16 (a) bekezdésének alkalmazását választja, a halmozott átváltási különbözet bemutatását az alapján, amelyet az anyavállalat mutatott be, az anyavállalat IFRS-re történő áttérésének dátuma alapján. Ezt a módosítást azok a társult vállalkozások vagy közös vállalkozások is alkalmazhatják, amelyek az IFRS 1 D16 (a) bekezdésének alkalmazását választják. A módosítást az EU még nem fogadta be. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

E) Hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre – Az IFRS 3 módosítása: Az IASB 2020 májusában kiadta az IFRS 3 Üzleti kombinációk - hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre vonatkozó módosításokat. A módosítások célja az 1989-ben kiadott, a Pénzügyi Kimutatások Elkészítésének és Bemutatásának Keretelveire történő hivatkozás felváltása a 2018 márciusában kiadott Pénzügyi Beszámolás Fogalmi Keretelveire való hivatkozással anélkül, hogy annak követelményeit jelentősen megváltoztatnák. Az IASB kivételt tett az IFRS 3 megjelenítési elve alól annak elkerülése érdekében, hogy bizonyos kötelezettségek és függő kötelezettségek potenciális „második napos” nyeresége vagy vesztesége külön merülne fel és esne az IAS 37 vagy a FRIC 21 hatálya alá. Ugyanakkor a Testület úgy határozott, hogy tisztázza az IFRS 3 standardban szereplő olyan függő eszközökre vonatkozó meglévő útmutatásokat, amelyeket nem érintene a Pénzügyi Kimutatások Elkészítésének és Bemutatásának Keretelveire való hivatkozás felváltása. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

F) IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Díjak a pénzügyi kötelezettségek kivezetésének „10 százalékos” tesztjében: Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztésének részeként az IASB kiadta az IFRS 9 módosítását. A módosítás tisztázza a társaság által felszámított díjakat annak értékelésekor, hogy egy új vagy módosított pénzügyi kötelezettség feltételei lényegesen eltérnek-e az eredeti pénzügyi kötelezettség feltételeitől. Ezek a díjak csak a hitelfeltevő és a kölcsönt adó között fizetett vagy kapott összegeket tartalmazzák, ideértve az adós vagy a másik nevében kölcsönadó által fizetett vagy kapott díjakat is. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

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

H) Az IFRS 16 módosítása – a Covid-19-hez kapcsolódó bérleti engedmények: Az IASB 2020. május 28-án kiadta a Covid-19-hez kapcsolódó bérleti engedményeket - az IFRS 16 Lízingek standard módosítását. A módosítások mentességet nyújtanak a bérelőknél abban, hogy alkalmazzák a Covid-19 járvány közvetlen következményeként felmerülő bérleti koncessziók IFRS 16 útmutatásait a bérleti díjak módosításának elszámolásához. Gyakorlati célként a lízingbevevő dönthet úgy, hogy nem értékeli, hogy a lízingbeadótól származó, a Covid-19-hez kapcsolódó bérleti engedmény lízingmódosítás-e. Az ezt választó lízingbevevő a lízingfizetésekben bekövetkezett, a Covid-19-hez kapcsolódó bérleti engedményből eredő változásokat ugyanúgy elszámolja, mint az IFRS 16 szerinti változást, ha a változás nem lízingmódosítás lenne. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A menedzsment megítélése szerint a módosítás alkalmazásba vételének nem lesz hatása a Csoport beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2019. december 31.	2020. december 31.
Pénztár	3	1
Bankbetétek	46.489	15.907
Pénzeszközök	46.492	15.908

6. Vevők

	2019. december 31.	2020. december 31.
Vevők	1.292	455
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	1.292	455

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap, a Covid-19 járvány hatására bizonyos esetben az adott szerződésben rögzítettek szerint átmenetileg ennél hosszabb is lehet, ami a számviteli politika szerint meghatározott módon kerül bemutatásra. A számviteli politika szerinti általános megközelítést alkalmazva a 12 havi várható értékvesztés 0 ezer euró (2019: 0 ezer euró).

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Nem esedékes	1.213	278
3 hónapon belül lejárt	27	154
3 és 12 hónap között lejárt	45	23
12 hónapon túl lejárt	7	-
Vevők	1.292	455

A Csoport késedelmesnek tekint egy vevőkövetelést, ha a szerződéses kifizetések 90 nappal lejártak. Bizonyos esetekben a Csoport olyan vevőköveteléseket is késedelmesnek tekinthet, amelyek esetében a belső vagy külső információk azt mutatják, hogy a Csoport valószínűleg nem kapja meg teljes egészében a fennálló szerződéses összegeket, mielőtt a Csoport figyelembe venné a hitelminőség javítást célzó intézkedéseket. A vevőkövetelések akkor kerülnek leírásra, amikor nagy valószínűséggel nem várható a szerződéses cash flow-k megtérülésére.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékvesztés elemzésére egyedi értékeléssel minden fordulónapon sor kerül a várható hitelezési veszteségek mérésére. Az értékvesztés mértéke a vevők késedelmes napjain alapul. A számítás tükrözi a pénz időértékét, valamint ésszerű és alátámasztható információkat, amelyek a beszámolás napján rendelkezésre állnak a múltbeli eseményekről, a jelenlegi állapotokról és a jövőbeli gazdasági helyzet előrejelzéseiről. Általában a vevőkövetelések akkor kerülnek leírásra, ha több mint egy éve esedékesek, de a behajtásuk továbbra is folytatódik, amennyiben a behajtás költsége kisebb, mint a fennálló egyenleg. A Csoport által birtokolt bérleti letéteket (3 havi bérleti díj) és egyéb hitelbiztosítási formákat (pl. bankgarancia levelek 3 havi bérleti díj összegben) a vevőkövetelések szerves részének tekintjük, és az értékvesztés kiszámításakor figyelembe vesszük. 2020. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 40% -át (2019: 19%) bérleti letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2019. december 31.	2020. december 31.
Adókövetelés	237	174
Adókötelezettség	(309)	(178)
Nettó adókötelezettség	(72)	(4)

8. Egyéb forgóeszközök

	2019. december 31.	2020. december 31.
Elhatárolt bevételek	139	200
Elhatárolt költségek	88	8
Banki biztosítéki számlák	1.978	2.121
Fedezetkezelői számlák	16	11
Egyéb követelések	74	391
Egyéb forgóeszközök	2.295	2.731

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2018. december 31.	1.626	448	2.074
Bruttó érték:			
2018. december 31.	1.766	977	2.743
Növekedés	1	220	221
Értékesítés	-	(55)	(55)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(397)	-	(397)
Átváltási különbözet	-	(19)	(19)
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Értékcsökkenés:			
2018. december 31.	140	530	670
Növekedés	82	114	196
Értékesítés	-	(50)	(50)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	(32)	-	(32)
Átváltási különbözet	-	(6)	(6)
2019. december 31.	190	588	778
Nettó érték:			
2019. december 31.	1.180	535	1.715
Bruttó érték:			
2019. december 31.	1.370	1.123	2.493
Növekedés	3	196	199
Értékesítés	-	(65)	(65)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(78)	(78)
2020. december 31.	1.373	1.114	2.487
Értékcsökkenés:			
2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	81	129	210
Értékesítés	-	(30)	(30)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(29)	(29)
2020. december 31.	271	596	867
Nettó érték:			
2020. december 31.	1.102	518	1.620

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Immateriális javak

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2018. december 31.	5	5	2019. december 31.	59	59
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2018. december 31.	16	16	2019. december 31.	71	71
Növekedés	58	58	Növekedés	59	59
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)	(8)
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(8)	(8)
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114	114
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2018. december 31.	11	11	2018. december 31.	12	12
Növekedés	3	3	Növekedés	18	18
Selejtezés	(2)	(2)	Selejtezés	(8)	(8)
Átváltási különbözet	-	-	Átváltási különbözet	(1)	(1)
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21	21
Nettó érték:			Nettó érték:		
2019. december 31.	59	59	2020. december 31.	93	93

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik.

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2018. december 31.	11.767	227.866	239.633
Növekedés	277	2.257	2.534
Átsorolás ingatlanok, gépek berendezések közül	-	516	516
Valós érték változás	-	4.452	4.452
2019. december 31.	12.044	235.091	247.135
Növekedés	314	1.263	1.577
Valós érték változás	-	(24.315)	(24.315)
2020. december 31.	12.358	212.039	224.397

A beruházások 2020. évi 1.577 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (354 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (848 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgyidőszaki értéke (275 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (100 ezer euró).

A tárgyévi valós érték változást (24.315 ezer euró valós érték csökkenés) a koronavírus járvány okozta válság gazdasági hatásai, az emelkedő hozamelvárások, az irodapiacot érintő bizonytalanság okozta. A válság elhúzódása esetén nem zárható ki az ingatlanok tartósabb leértékelődése sem.

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Zrt. végezte, az értékelés során a hozamszámításon alapuló módszert alkalmazta. A használatbavételi engedéllyel rendelkező épületek értéke diszkontált cash flow modell alapján, míg az építés alatt álló ingatlanok értéke maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkekölttség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

Az értékelés során az értékbecslő az értékelt eszköz jövedelemtermelő képességét vizsgálta meg, azaz a jövőben várhatóan képződő, szabad rendelkezésű pénzmennyiség jelenértékét számszerűsítette, amely kifejezi az eszköznek, mint üzleti befektetésnek az értékét. A számítás alapja, hogy az eszköz birtoklásából és használatából származó jövőben várható vagyoni előnyöket a vizsgálat időpontjában veszi figyelembe. A költségekkel csökkentett nettó bevételből a 10 éves cash-flow módszerével határozta meg a nettó jelenértéket, ami bérleti szerződéssel lefedett és a szabad piaci hasznosítású időtartamot is magában foglal.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Ellenőrző módszerként a piaci összehasonlító módszer került alkalmazásra, mely eredménye jól alátámasztotta a hozamszámítások illetve a maradványérték számítások eredményét.

A fejlesztési telkek az IAS 40 előírásai szerint bekerülési értéken vannak nyilvántartva.

Az értékelés során a bemutatott időszakokban a független értékbecslő által alkalmazott főbb feltételezések:

		2019. december 31.	2020. december 31.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73.000 m ² 6.000 m ² 3.000 m ² / 85 fő	73.000 m ² 6.000 m ² 3.000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	62.000 m ²	62.000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6,08%	6,75%

A befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének érzékenységvizsgálata:

		2019. december 31.	2020. december 31.
Hosszú távú kihasználtság			
	100%	247.464	100% 223.199
	95%	235.091	95% 212.039
	90%	222.718	90% 200.879
Átlagos diszkontráta			
	5,88%	243.087	6,55% 218.513
	6,08%	235.091	6,75% 212.039
	6,28%	227.604	6,95% 205.937

12. Szállítók

	2019. december 31.	2020. december 31.
Szállítók - belföldi	678	882
Szállítók	678	882

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2020. december 31-én, és 2019. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	76	25
Bérlői kauciók	606	614
Hitelek valós érték különbözete*	706	646
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	3.758	2.512
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	5.146	3.797

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	7.993	5.068
Hosszú lejáratú	100.634	94.707
Hitelek	108.627	99.775

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	722	701
Hosszú lejáratú	11.272	9.712
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	11.994	10.413

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12,1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3,26 milliárd forint (8.921 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2.406 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 10.413 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. június 24-én cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig (2017. végétől 2025. végéig), ezzel a teljes forint alapú tőke- és kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1.375 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 352 ezer euró értékben. (2019. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 328 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözet a saját tőkében került bemutatásra 407 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	2019. december 31.	2020. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	(328)	(1.375)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	407	352
Fedezett hitel összege	10.619	8.921

2. számú Erste hitel

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	1.798	1.851
Hosszú lejáratú	35.280	33.429
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	37.078	35.280

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2.590 ezer euró (2019: 2.087 ezer euró), amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitel keretösszege 40 millió euró. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

Fedezeti ügylet részletei	2019. december 31.	2020. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	(2.320)	(2.590)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(2.087)	(2.356)
Fedezeti ügylet hatékonytalan részének nyeresége	13	-
Fedezett hitel összege	37.078	35.280

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	1.140	1.167
Hosszú lejáratú	18.630	17.463
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	19.770	18.630

A Társaság 2016. november 18-án 10 éves futamidejű, 24 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel a déli területen megvalósított fejlesztés finanszírozására. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2020. december 31-én fennálló hiteltartozás 20.800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 18.630 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Rövid lejáratú	4.333	1.349
Hosszú lejáratú	35.452	34.103
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	39.785	35.452

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

került. A hitel teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1.232 ezer euró (2019: 28 ezer euró), amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel.

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

Fedezeti ügylet részletei	2019. december 31.	2020. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség)	(28)	(1.232)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(28)	(1.232)
Fedezett hitel összege	36.785	35.452

14.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2019. december 31.	2020. december 31.
1 éven belül esedékes	7.993	5.068
1-5 év között esedékes	21.453	28.367
5 éven túl esedékes	79.181	66.340
Hitelek	108.627	99.775

A hitelek valós értéke:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	11.994	10.413
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	37.078	35.280
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	19.770	18.630
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	39.785	35.452
Hitelek valós értéken	108.627	99.775

* 2,5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1,82% volt 2020. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2019: 1,68%).

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2020. december 31-re vonatkozóan:

	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	11.327	914	10.413
UniCredit Bank Hungary Zrt.	20.800	2.170	18.630
Hitelek (NHP)	32.127	3.084	29.043

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2,5%-os fix kamatlábbal számolva.

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (15. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2019. december 31.	2020. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	3.160	2.438
Garanciális visszatartás	192	99
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	2.443	5.198
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	5.795	7.735

* A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven túl esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

** Az IRS ügyletek időszak végi valós értéke. Az értékelést a finanszírozó bankok készítették.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

16. Árbevétel

	2019. december 31.	2020. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele*	14.249	14.539
Árbevétel	14.249	14.539

* Az ingatlan bérbeadás árbevétele kizárólag a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából származó bérleti díjakat tartalmazza.

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

	2019. december 31.	2020. december 31.
1 éven belül	14.051	14.060
1-2 év	12.938	12.546
2-3 év	11.920	11.519
3-4 év	10.819	10.168
4-5 év	9.752	6.143
5 éven túl	12.476	5.745
	71.956	60.181

17. Működési költség

	2019. december 31.	2020. december 31.
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	92	101
Személyi jellegű költség	806	800
Egyéb működési költség	510	505
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	196	229
Működési költség	1.604	1.635

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Iroda és telekommunikáció	10	9
Jog és adminisztráció	323	238
Egyéb	177	258
Egyéb működési költség	510	505

18. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2019. december 31.	2020. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	419	291
Továbbszámlázott beruházási költségek	(377)	(266)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	5.383	5.078
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(4.883)	(4.586)
Egyebek	(30)	73
Egyéb bevétel	512	590

19. Kamatbevétel és kamatköltség

	2019. december 31.	2020. december 31.
Kapott kamatok	-	11
Hitelkamatok	(1.212)	(1.899)
Egyéb kamatköltség	(4)	(75)
Nettó kamatköltség	(1.216)	(1.963)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Egyéb pénzügyi eredmény

	2019. december 31.	2020. december 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	(92)	(1.340)
Nem realizált árfolyamnyereség	40	377
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	13	-
Egyéb pénzügyi eredmény	(39)	(963)

* Az Erste Bank Zrt által nyújtott 2.sz. hitelhez kapcsolódó IRS ügylet hatékonytalan része.

21. Nyereségadó

	2019. december 31.	2020. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(24)	(23)
Nyereségadó	(24)	(23)

A 2017. december végén megalapított Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2019-ben és 2020-ban az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2019. december 31.	2020. december 31.
Adózás előtti eredmény	16.354	(13.747)
Számított társasági adó	1.472	(1.237)
Nem adóköteles tételek	(1.467)	1.224
Egyéb	-	16
Társasági adó	5	3
Helyi iparűzési adó	19	20
Nyereségadó	24	23
Effektív adókulcs	0,1%	(0,2%)

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2019. december 31.	2020. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	16.330	(13.770)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	1,62	(1,37)
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10.082.598	10.082.598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	1,62	(1,37)

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.3 megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.3. megjegyzése tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

23. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Törzsrészvények száma	549.076	549.076
Dolgozói részvények száma	625.389	491.348
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	23.489	20.808
Saját részvények bekerülési értéke összesen	974	972

A Társaság 2020. május 28-i közzététele alapján névértéken visszavásárolt 1.083.610 darab dolgozói részvényt azzal a céllal, hogy a dolgozói részvényekre eső osztalék teljes összege megfeleljen az osztalékfizetésről szóló határozat tartalmának. A Társaság 2020. szeptember 30-i közzététele alapján 1.217.651 db dolgozói részvény kiadásra került Kocsány János vezérigazgató részére.

24. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2020. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. dec. 31.	Valós érték 2020. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	226.017	241.659	15.642
Immateriális javak	10	93	93	-
Adókötelezettség, nettó	7	(4)	(4)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226.106	241.748	15.642
Pénzeszközök	5	15.908	15.908	-
Vevők	6	455	455	-
Egyéb forgóeszközök	8	2.731	2.731	-
Szállítók	12	(882)	(882)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3.797)	(3.797)	-
Hitelek	14	(99.775)	(99.775)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(7.735)	(7.735)	-
Pénzügyi instrumentumok		(93.095)	(93.095)	-
Nettó eszközérték		133.011	148.653	15.642

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. december 31-én 241.141 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2019. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2019. dec. 31.	Valós érték 2019. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	248.850	265.475	16.625
Immateriális javak	10	59	59	-
Adókötelezettség, nettó	7	(72)	(72)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		248.837	265.462	16.625
Pénzeszközök	5	46.492	46.492	-
Vevők	6	1.292	1.292	-
Egyéb forgóeszközök	8	2.295	2.295	-
Szállítók	12	(678)	(678)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(5.146)	(5.146)	-
Hitelek	14	(108.627)	(108.627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(5.795)	(5.795)	-
Pénzügyi instrumentumok		(70.167)	(70.167)	-
Nettó eszközérték		178.670	195.295	16.625

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2019. december 31-én 264.940 ezer euró.

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2020-ban és 2019-ben.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. (2019. augusztusig) és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2020-ban és 2019-ben, tekintettel az alábbiakra:

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Hornung Péter) tagja a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) tagja volt 2019. augusztusig a vintoCON Kft. vezetésének,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) vezérigazgatója a B.N.B.A. Holding Zrt-nek.

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

Tétel	2019. december 31.	2020. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2.612	2.414
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	3	1
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	50	-
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	1.419	1.125

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2020-ban és 2019-ben:

- 2019. augusztusig az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE, a vintoCON Kft. és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 8.560 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban ezt követően 2020. decemberig pedig összesen 8.402 m²-t,
- a vintoCON Kft. szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Services Kft-nek 2019. augusztusig,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2020-ban és 2019-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci áron történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérleti felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2020-ban és 2019-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2019. december 31.	2020. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	77	83
A kulcsvezetők javadalmazása	305	330
Összesen	382	413

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

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

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

Részvényes	2019. december 31.			2020. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1.789.082	16,83	15,79	1.789.082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1.685.125	15,85	14,87	1.685.125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13.500	0,13	0,12	13.500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90.457	0,85	0,80	90.457	0,85	0,79
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1.250.778	-	11,03	1.384.819	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1.250.778	-	11,03	1.384.819	-	12,08
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	3.039.860	16,83	26,82	3.173.901	16,83	27,68

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

26. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járvány okozta elhúzódó gazdasági válság és annak az irodapiacot közvetlenül érintő hatásai, a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, a bérlet területek iránti csökkenő igény, az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2021. évi előrejelzése szerint a koronavírus járvány következtében az árbevétel a 2020. évi szinten marad (lásd. Üzleti jelentés 2021. évi előrejelzés pontja).

Adózott eredmény alakulása	2019. december 31.		2020. december 31.	
Bérleti díj változás mértéke				
	105%	17.042	105%	(13.043)
	100%	16.330	100%	(13.770)
	95%	15.618	95%	(14.497)

Eszközkockázat:

A bérbeadott ingatlanokat érintő kockázatok fedezésére a Csoport biztosítást köt, továbbá a bérlők letétet vagy bankgaranciát adnak a bérleti szerződés megkötésekor, melyek szintén alkalmasak kisebb kockázatok fedezésére.

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek túlnyomó része és az adósságszolgálat is EUR-ban denomináltak. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A kamatlábckockázat kiküszöbölése érdekében a Csoport bankhitelei fix kamatozásúak. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

A hitelezési kockázat csökkentése érdekében a Csoport letétet vagy bankgaranciát kér a bérlőktől, a bérleti szerződés megkötése előtti hitelezési minősítés függvényében, illetve a bérlői kintlévőségeket folyamatosan nyomon követi. A korábbi évek tapasztalatai alapján a bérlői nemfizetés kockázata minimális.

A bérlői követelésekkel kapcsolatos hitelezési kockázat a bérlői állomány összetétele miatt mérsékelte.

2020-ban és 2019-ben a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 40%-a volt 2020-ban, és 44%-a volt 2019-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, megbízható pénzintézeteknél tartja.

Likviditási kockázat:

A Csoport bevételei biztonságosan fedezik az adósságszolgálatot és a működési költségeket, ezért likviditási problémák nem várhatók. Az ingatlanfejlesztési projekteket a vállalat vezetése a vonatkozó finanszírozási igényekkel együtt tervezi meg, a projektek kivitelezéséhez szükséges forrásokat időben biztosítja.

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2020. és 2019. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2020. és 2019. december 31-ére vonatkozóan:

2020. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	7.488	36.734	70.090	114.312
Szállítók	-	882	-	-	882
Adókötelezettség	-	178	-	-	178
Egyéb kötelezettségek	-	3.151	99	5.198	8.448
Pénzügyi kötelezettségek	-	11.699	36.833	75.288	123.820

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2019. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	10.582	30.394	84.795	125.771
Szállítók	-	678	-	-	678
Adókötelezettség	-	309	-	-	309
Egyéb kötelezettségek	-	4.440	192	2.443	7.075
Pénzügyi kötelezettségek	-	16.009	30.586	87.238	133.833

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat; hitelek és a kedvezményes kamatozású hitelek kezdeti valós érték különbözete együttesen.

27. Finanszírozási cash-flow

A következő táblázat tartalmazza a mérlegben bemutatott finanszírozáshoz kapcsolódó kötelezettségek és a finanszírozási cash-flow tételeinek egyeztetését.

2020. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Növekedés pénzmozgással	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	108.627	-	-	(8.697)	(155)	99.775
Osztalék kötelezettség	-	30.275	-	(30.275)	-	-
Összesen	108.627	30.275	-	(38.972)	(155)	99.775

2019. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Növekedés pénzmozgással	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	72.672	-	40.000	(4.345)	300	108.627
Osztalék kötelezettség	-	3.938	-	(3.938)	-	-
Összesen	72.672	3.938	40.000	(8.283)	300	108.627

28. Tőkekokázat kezelése

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

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a pénzügyi adósság és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A Csoport célja, hogy a DSCR mutatót 1,25 felett, míg az LTV mutatót 0,60 alatt tartsa (összhangban a hitelszerződések előírásaival).

29. Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: NKM Földgázszolgáltató Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételtelen meghosszabbította. A Társaság megvizsgálta a határozatot és az esetleges jogorvoslati lehetőséget és arra jutott, hogy bár lenne eljárásjogi lehetősége a határozat megtámadására, az ügy összes körülményét mérlegelve, különösen figyelembe véve az új határozat által előírt 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket, továbbá figyelembe véve a jogi eljárások várható időtartamát, nem nyújtott be keresetet az új határozattal szemben.

30. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2020. április 30-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely a 102/2020. (IV. 10.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2019. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 299.225 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 16.330 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.060 HUF, összesen 10.687.553 ezer HUF (30.275 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon), dolgozói részvényen után mindösszesen 65.439 ezer HUF (185 ezer EUR 2020. április 30-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2020. június 8. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2020. május 29-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2020. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

31. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2020. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2021. március 18-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0,99 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2021. április 20-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 203.843 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlés napján azon a forint árfolyamon kerül meghatározásra, melyen a Graphisoft Park SE számlavezető pénztintézte az eurót a Társaságtól megvásárolja. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

A COVID-19 járvány hatásai

A beszámoló fordulónapja a beszámoló közzététele között a COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események nem voltak hatással a befektetési célú ingatlanok és a vevőkövetelések értékére.

32. A magyar számviteli törvény szerinti kiegészítő információk

A pénzügyi kimutatások aláírásáért és elkészítéséért felelős személyek:

A Társaság pénzügyi kimutatásainak aláírására és jóváhagyására jogosult személyek a következők:

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

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:

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

Név: Gaál Edmond
Regisztrációs szám: MKVK-007299

A Társaság 2020. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 16.000 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 13.050 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 7.400 euró volt 2020-ban.

33. 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.