

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2025



AZ ÉVES JELENTÉS NEM HIVATALOS PÉLDÁNYA

GRAPHISOFT PARK



Vezetői összefoglaló

Összhangban a Társaság 2026. február 2-i rendkívüli közleményével, a **normál üzletmenetből 8.31 millió eurót** értünk el, amely a további **12.17 millió euró egyszeri rendkívüli eredménnyel együtt összesen 20.48 millió euró** pro forma nettó nyereséget eredményezett.

Az elmúlt időszak irodapiaci trendjeit látva a Társaság még 2024-ben úgy döntött, hogy a **déli fejlesztési területen** az iroda helyett lakó- és szolgáltatófunkció fejlesztésének lehetőségét vizsgálja meg, ami összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Ezzel összhangban a Társaság **értékesítette** a területet a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A 2025 júliusában sikeresen lezárult tranzakcióval a Társaság **11.1 millió euró egyszeri rendkívüli eredményt** realizált. Továbbá, tekintettel arra, hogy a 2025. végén lejárt **kedvezményes NHP hitel** refinanszírozása a jelenlegi magasabb kamatszint mellett kedvezőtlenül befolyásolta volna a jövőbeni eredményeket, a Társaság a mintegy 6.5 millió euró tőketartozást **lejáratkor törlesztette**. A hitelhez kapcsolódó **fedezeti ügylet zárásakor** 2025. végén a Társaság egyszeri **1.07 millió euró árfolyamnyereséget** számolt el. A törlesztés fedezetét a Társaság korábban felhalmozott készpénz-tartalékai biztosították, így ez az **egyszeri és rendkívüli eredmények felhasználását nem érintette**.

Mindezek mellett a normál üzletmenet is a vártnál jobban alakult, köszönhetően nagyrészt annak, hogy a Graphisoft Park **kihasználtsága** továbbra is **magas**: 2025. végére több meglévő bérelőnk kisebb területnövekedési igényét megvalósítva **96%-ra nőtt**, ezzel jelentősen meghaladva a budapesti irodapiac 87%-os átlagát. A változó bérleti igényekhez való rugalmas alkalmazkodás képességének, a park egyedi természeti adottságainak, és a technológiai és informatikai fókusz adta milliók köszönhető, hogy a bizonytalan gazdasági környezet ellenére bérelőink a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. A folyamatos szerződés hosszabbítások eredményeképpen 2025. végén az átlagos hátralevő bérleti időtartam, a **WAULT 4.4 év**, míg a bérlelők elköteleződését ennél is jobban tükröző szám, az **első bérleti szerződéskötés óta eltelt időtartam átlagos értéke** már **16.6 év**.

2026-ra vonatkozóan azonban továbbra is számolunk a bizonytalan gazdasági környezettel, és annak bérlelőkre gyakorolt hatásával, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedés lehetőségét is figyelembe vesszük. Összességében – a korábbi előrejelzésünket továbbra is fenntartva – **2026-ban 8.1 millió euró pro forma eredményt prognosztizálunk**, amely az említett kockázatok figyelembevételével mintegy 2%-kal alacsonyabb, normál üzletmenetből származó eredményt jelenthet.

Ingtatlanállomány és valós nettó eszközérték

2025. év végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 211.1 millió euróra** értékelte, mely közel 20 millió euró csökkenést jelent 2024. év végéhez képest. A csökkenés részben annak tudható be, hogy a fejlesztési telkek között már nem szerepelnek a III. negyedévben értékesített Déli fejlesztési területek, továbbá a bérbeadott ingatlanok valós értéke is mérséklődött a jelenlegi piaci helyzetet tükröző hozamelvárás következtében: a független értékbecslő átlagban 8% hozamelvárással számolt.

ÜZLETI JELENTÉS

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések, és a 2025. végén lejárt NHP hitel végtörlesztése eredményeképpen **67 millió euróra csökkent**.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének alakulása, valamint a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartalék – melyhez a fejlesztési telkek értékesítése is hozzájárult – eredményeképpen a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végétől minimálisan elmaradva **167 millió euróra** változott.

[ezer EUR]

	2024. dec. 31.	2025. márc. 31.	2025. jún. 30.	2025. szept. 30.	2025. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215 919	209 360	204 543	206 267	203 206
Fejlesztési telkek	14 660	14 410	21 100	7 860	7 860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230 579	223 770	225 643	214 127	211 066
Valós nettó eszközérték	167 816	164 567	161 783	167 184	167 445
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	16.64	16.32	16.05	16.58	16.61
Könyv szerint nettó eszközérték	160 813	157 874	148 453	164 742	164 994
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR) ²	15.95	15.66	14.72	16.34	16.36

Pro forma eredmények és előrejelzés

A 2025. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a **bérleti díjbevétel** stabilan magas kihasználtság mellett **az előző évit 250 ezer euróval meghaladta**, míg az **egyéb bevétel elmarad az előző évitől**. Ez utóbbi a bérlok által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, de az előző évi összehasonlítható időszakban itt mutattuk be az egyes bérlok által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzációt is, amihez hasonló bevétel a tárgyidőszakban nem jelentkezett. A **működési költségek jelentős, mintegy 26%-os növekedése** az inflációs díjemelések mellett elsősorban a déli fejlesztési terület értékesítéséhez kapcsolódó jogi és tanácsadói költségek, valamint a vezetőváltáshoz kapcsolódó személyi és egyéb egyszeri kifizetések eredménye. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt közel **4%-kal csökkent** az előző évhez képest. Emellett a **pénzügyi eredmény is kedvezőbb**: bár a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben elmaradt az előző évitől, a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamatok is csökkentek, és a forintban tartott eszközeinken sem keletkezett idén jelentős árfolyamvesztés.

¹ A fedezeti ügyletek valós értéke többek között azt hivatott megbecsülni, hogy hasonló hitelhez ma várhatóan mennyivel drágábban (negatív valós érték esetén olcsóbban) juthatnánk hozzá. Mindezt az aktuális piaci kamatkörnyezeten kívül több külső tényező (HUF/EUR árfolyam, monetáris politikai intézkedések, jövőre vonatkozó kamatvárakozások) befolyásolja, melyek alakulása a valós értékben szignifikáns és bizonyos esetekben nem előrejelezhető irányú és mértékű változást eredményezhet.

² Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke

ÜZLETI JELENTÉS

Mindezek együttes hatásaként 2025-ben az **EBITDA ugyan 4%-kal elmaradt az előző évitől**, azonban elsősorban a pénzügyi eredmények alakulása következtében **a normál üzletmenetből származó adózott eredmény közel 5%-kal haladta meg az előző évit**. Kiegészülve az egyszeri tételekként bemutatott, **Déli Fejlesztési terület értékesítésével**, és a hedge ügylet zárásakor elszámolt **egyszeri árfolyamnyereséggel**, az **adózott eredmény 20.48 millió euróra nőtt**.

2026-ra vonatkozóan – a stabil bérlői állomány ellenére – úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet egyes bérlők esetében továbbra is kockázatot jelenthet, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű üresedéssel számolva **17.3 millió euró** bérleti díjbevételt prognosztizálunk. Az **egyéb bevételek** terén 2026-ban az átlagos szintet feltételezve **500 ezer euró** egyéb bevétellel kalkulálunk. A **működési költségek** 2025-ben rendkívüli tételek miatt jelentősen emelkedtek, azonban **2026-ban** ezek nélkül a működési költségek várhatóan **19%-kal mérséklődnek**. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifizetése miatt fokozatosan csökken, azonban 2026-ban az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása várhatóan ellensúlyozza ezt a hatást, így az előző évihez hasonló, **6.3 millió euró** értékcsökkenéssel számolunk. A **pénzügyi költségek** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2025. év végén a Társaság döntése alapján a támogatott NHP hitel lejáratkor törlesztésre került. Mivel ennek a hitelnek euróban számolt kamatterhe a speciális hitelkonstrukcióból adódóan gyakorlatilag elhanyagolható volt, a végtörlesztése nyomán jelentősebb kamatcsökkenés nem várható, viszont elkerültünk a jelenlegi kamatkörnyezetben egy refinanszírozással fellépő jelentősebb kamatnövekedést. Ugyanakkor, 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint volatilitása is – ellentétben a 2025. évvel – okozhat jelentősebb árfolyamveszteségeket, ezért összességében a 2026-ban az **előző évinél kedvezőtlenebb** pénzügyi eredménnyel számolunk. Mindezek alapján **2026-ban** összességében **8.1 millió euró pro forma eredmény** prognosztizálható, amely a bizonytalan körülményekkel számolva kb. 200 ezer euróval elmaradhat az előző év normál üzletmenetből származó eredményétől.

(millió euró)	2023. tény	2024. tény	2025. tény	2026. várható
Bérleti díj bevétel	16 .85	17 .26	17 .51	17 .3
Egyéb bevétel (nettó)	0 .57	1 .00	0 .61	0 .5
Működési költség	(1 .61)	(1 .86)	(2 .35)	(1 .9)
EBITDA	15 .81	16 .40	15 .77	15 .9
Értékcsökkenés	(6 .94)	(6 .45)	(6 .22)	(6 .3)
Üzemi eredmény	8 .87	9 .95	9 .55	9 .6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(0 .99)	(1 .63)	(1 .14)	(1 .4)
Adózás előtti eredmény	7 .88	8 .32	8 .41	8 .2
Nyeréségadó	(0 .02)	(0 .36)	(0 .10)	(0 .1)
Adózott eredmény	7 .86	7 .96	8 .31	8 .1
Déli fejlesztési terület értékesítése	-	-	11 .10	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	-	-	1 .07	-
Adózott eredmény egyszeri tételekkel együtt	7 .86	7 .96	20 .48	8 .1

ESG stratégia

Az elmúlt években az irodapiacot jelentős átalakulások és kihívások jellemezték: a covid hatására felgyorsult a home office elterjedése, nőtt az üresedési ráta, miközben az energiaválság fokozta az üzemeltetési költségeket is. Mindezek ellenére – vagy éppen ezek hatására – a fenntarthatóság és az ESG szempontok egyre nagyobb hangsúlyt kaptak, mind a bérlői, mind a befektetői elvárásokban. Társaságunk ennek tudatában dolgozik ESG stratégiájának és megvalósítási ütemtervének kialakításán, amely nemcsak a környezeti, hanem a hosszú távú pénzügyi hatásokat is figyelembe veszi. Célunk az irodapark energiafogyasztásának és karbonlábnyomának csökkentése olyan módon, hogy közben a bérlői működés is hatékony és fenntartható maradjon.

Bár az átfogó ESG stratégia formálisan még kidolgozás alatt áll, Társaságunk már korábban is meghatározta és közzétette azokat az alapelveket és célkitűzéseket, amelyek mentén a fenntartható működés megvalósítására törekedett. Ezen vállalásokat és azok teljesülését az elmúlt évek fenntarthatósági jelentéseiben is rendszeresen bemutattuk és nyomon követtük. A CSRD³ előírásai még nem vonatkoznak a Társaságunkra, és jelenleg a magyar ESG törvény hatálya is szűkült, ennek megfelelően az eddigi fenntarthatósági jelentéseinket a GRI⁴ sztenderdek mentén készítettük el. A kapcsolódó szabályozásokat ugyanakkor folyamatosan figyelemmel kísérjük, és a vonatkozó elvárásokból – még ha önkéntes alapon is – több elemet mérlegelünk beépíteni működésünkbe és jelentéseinkbe.

A célkitűzéseinkkel összhangban, 2023-2025 között egyes épületeken, igazodva az adott bérlők igényeihez és dekarbonizációs céljaihoz, **napelemlrendszerek, új nyílászárók, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre.** 2025-ben egyúttal, a hosszú távú ESG stratégia részeként egy általános energetikai korszerűsítési ütemterv kidolgozását kezdtük meg, mely alapján 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk az elmúlt éveket jelentősen meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket.

Emellett legalább ilyen fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése.** A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban az energiaválság kezdetén (2022-2023) jelentős megtakarítást sikerült elérni. Ezt az együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-ben már az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább, mivel az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **növekedett az áramfogyasztás.** Ez nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, így a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének.** 2025-ben a trend folytatódását tapasztaltuk, így a következő évekre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével ellensúlyozzuk az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

³ Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve

⁴ Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa

ÜZLETI JELENTÉS

Úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz, ezért továbbra is a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.



Bognár Tünde
Vezérigazgató

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2024.12.31	2025.12.31
	napján végződő 12 hónap	
A) Szokásos tevékenységből származó eredmény:		
Ingtalan bérbeadás árbevétele	17 261	17 511
Működési költség	(1 857)	(2 345)
Egyéb bevétel (nettó)	1 003	606
EBITDA	16 407	15 772
Értékcsökkenés és amortizáció	(6 447)	(6 224)
Üzemi eredmény	9 960	9 548
Nettó kamatköltség	(1 173)	(1 138)
Egyéb pénzügyi eredmény	(461)	8
Adózás előtti eredmény	8 326	8 418
Nyereségadó	(365)	(100)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül	7 961	8 318
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR)	0.79	0.82
B) Egyéb eredmény (egyszeri tételek):		
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége (2)	-	11 096
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása (3)	-	1 070
Egyéb eredmény	-	12 166
A) + B) Pro forma adózott eredmény (1)	7 961	20 484
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (4)	0.79	2.03
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	2 900	(13 604)
El nem számolt értékcsökkenés	6 221	6 008
Beszámoló szerinti adózott eredmény	17 082	12 888
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (4)	1.69	1.28

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének változása helyett a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be, egyszeri tételek nélkül.

(2) Az egyéb eredmény a Déli fejlesztési terület értékesítésének nyereségét tartalmazza.

(3) A 2025. végén lejárt és végtörlesztett NHP hitelhez kapcsolódó, CCIRS fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása.

(4) 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).

ÜZLETI JELENTÉS

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Ingatlanok valós értéke	215 919	203.206
-ebből könyv szerinti érték (1)	214 265	201.592
Fejlesztési telkek valós értéke (2)	14 660	7.860
-ebből könyv szerinti érték (1)	8 523	6.296
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	230 579	211.066
Becsült valós nettó eszközérték (3)	167 816	167.445
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	160 813	164.994
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10.083	10 083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (3) (4)	16.64	16.61
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (euró) (1) (4)	15.95	16.36

(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 tárgyidőszaki valós érték változását mutatja be a Beszámoló szerinti eredménykimutatás.

(2) A 2025. december 31-i értékelés az év során értékesített déli fejlesztési telkek valós értékét már nem tartalmazza. Ugyanakkor, az összehasonlító időszakban e telkek vonatkozásában még egy potenciális irodafejlesztési projekt valós értékével számolt az értékbecslő.

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

(4) Az egy részvényre jutó könyv szerinti és az egy részvényre jutó valós 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.

Részletes elemzés

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

- 2025. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2026. évi eredmény előrejelzés,
- További növekedési lehetőségek.

2025. évi „pro forma” eredmények

A 2025. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2024-es évhez viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2025: 17 511 ezer euró; 2024: 17 261 ezer euró) a stabil bérleti állomány mellett minimális mértékben, 250 ezer euróval haladta meg az előző évet.
- A **működési költség** (2025: 2 345 ezer euró; 2024: 1 857 ezer euró) jelentősen, 26%-kal nőtt az előző évhez képest, ami nagyrészt a déli fejlesztési terület értékesítéséhez kapcsolódó tanácsadói és jogi költségeknek, valamint a tárgyévi személyi változásokhoz kapcsolódó egyszeri költségeknek tudható be. Emellett a személyi jellegű költségek és egyes szolgáltatások inflációkövető díjemelése is növelték a kiadásokat.
- Az **egyéb bevétel** (2025: 606 ezer euró; 2024: 1 003 ezer euró) alapvetően a bérlelők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérlelők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett összegű kompenzáció, ehhez hasonló bevétel a tárgyévben nem jelentkezett.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2025: 6 224 ezer euró; 2024: 6 447 ezer euró) közel 4%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Fentiek következtében az **EBITDA** (2025: 15 772 ezer euró; 2024: 16 407 ezer euró) 635 ezer euróval, 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2025: 9 548 ezer euró; 2024: 9 960 ezer euró) 412 ezer euróval, szintén 4%-kal csökkent az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2025: 1 138 ezer euró; 2024: 1 173 ezer euró) gyakorlatilag nem változott az előző évhez képest. A szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel ugyan elmarad az előző évitől, de a folyamatos tőketörlesztések eredményeképpen hasonló mértékben csökkent a hitelek után fizetendő kamat is.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2025: 8 ezer euró nyereség; 2024: 461 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.
- A **nyereségadó** (2025: 100 ezer euró; 2024: 365 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparüzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól. A 2024-ben felmerült nyereségadófizetési kötelezettség jelentős részét a Csoport által elvégzett, az elmúlt évek innovációs járulékára vonatkozó önellenőrzés eredménye tette ki.
- Az általános üzletmenetből származó **nettó nyereség** (2025: 8 318 ezer euró; 2024: 7 961 ezer euró) fentiek alapján 357 ezer euróval, 4.5%-kal haladja meg az előző évet.

ÜZLETI JELENTÉS

- A 2025. III. negyedévében megvalósult, a **Déli fejlesztési terület értékesítésére** vonatkozó tranzakció eredményét (11 096 ezer euró), valamint a év végén végtörlesztett NHP hitelhez kapcsolódó CCIRS fedezeti ügylet zárásakor elszámolt egyszeri árfolyamnyereséget (1 070 ezer euró) egyéb eredményként az egyszeri tételek között mutatjuk be. Mindezekkel együtt a Társaság **teljes, 2025. évi pro forma eredménye** 20 484 ezer euró.

2025. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2025-ben 7 596 ezer euróval alacsonyabb a „pro forma” eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 008 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 13 604 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az általános gazdasági kilátások és az irodapiacra jellemző kockázatok – mint például a budapesti irodapiacon kialakult üresedés mértéke, a fejlesztések és a tranzakciók alacsony száma – továbbá az épületek energetikai korszerűsítésével járó növekvő kiadások negatív hatásait csak részben kompenzálta a Park magas kihasználtságának és lojális bérlői állományának figyelembe vétele. Mindezek következtében a független értébecslő a bérbeadott ingatlanok valós értékét az előző év végéhez képest több mint 8%-kal csökkentette, szemben az előző évi kisebb mértékű ingatlanértéknövekedéssel, mely az akkor lezajlott jelentős bérleti szerződeshosszabbításoknak volt köszönhető. Ugyanakkor a tárgyévben a Déli Terület értékesítésének egyszeri, 11 096 ezer euró eredménye jelentősen növelte a Társaság beszámoló szerinti eredményét. Mindezek eredményeként összességében 2025-ben 12 888 ezer euró beszámoló szerinti nyereség jelentkezik az előző évi 17 082 ezer euró nyereséggel szemben.

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:	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4	2025Q1	2025Q2	2025Q3	2025Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	95%	95%	94%	94%	94%	95%	95%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000

A COVID válságot követően a kihasználtság stabilan 97-98%-on állt, az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023-ban ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát, mely 2024 során további kisebb üresedés eredményeképpen 94%-ra csökkent. 2025 végére azonban a kihasználtsági szint néhány jelenlegi bérlőink kisebb területnövekedési igényét megvalósítva 96%-ra nőtt, ezzel továbbra is jelentősen meghaladva a budapesti irodapiaci átlagot (87%), és bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

Korszerűsítési tervek

2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-ban 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m² bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyúk, illetve kisebb napelemek telepítése, egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása). 2024-ben további épületeken (5 800 m²-en) kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2025. második felében 2 nagyobb épületre telepítettünk napelemeket.

ÜZLETI JELENTÉS

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlelőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével 2022-2023-ban jelentős megtakarítást értünk el. 2024-ben viszont az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett az áramfogyasztás nőtt, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenése nyomán a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az elektromos autók térnyerésének. 2025-ben a trend folytatódását tapasztaltuk: több bérlelnél jelentősen megnőtt az irodában töltött napok száma, a teljes energiafogyasztás növekedését eredményezve.

2025-ben egy általános energetikai korszerűsítési stratégia és ütemterv kidolgozásába kezdtünk, mely alapján 2026-2027-ben több, nagyobb épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket**. A stratégia részeként vizsgáljuk további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítését, nyílászárók, világítótestek cseréjét. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy energiatakarékos berendezések beépítésével **ellensúlyozzuk az irodák és az elektromos autók nagyobb mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást**. Ezen túlmenően, valamennyi épület korszerűsítési projekt esetén az energiahatékonyság mellett szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119 600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgyidőszakban átlagosan (beleértve a támogatott és a piaci hiteleket is) 2.07% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **67 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 32%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (2.8 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	Lejáratkori hitelösszeg (ezer euró)	2025.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15 600	2025.12.27	-	-
UniCredit Bank Hungary Zrt	24 000	2026.12.23	11 200	12 800
Erste Bank Hungary Zrt	40 000	2027.12.31	21 102	25 496
UniCredit Bank Hungary Zrt	40 000	2029.12.15	22 599	28 453
Összesen	119 600			66 749

A Társaság – figyelembe véve a jelenlegi, magasabb kamatszinten elérhető refinanszírozási lehetőségeket, és azok várható eredményre gyakorolt hatását – a **2025. év végén** lejárt, Erste Bank Hungary Zrt által nyújtott NHP⁵ hitelt **lejáratkor törlesztette**. A törlesztésre a Társaság korábban felhalmozott készpénz tartaléka fedezetet biztosított.

5 A Magyar Nemzeti Bank által indított Növekedési Hitelprogram, amely kedvezményes kamatozású forrást biztosított a vállalati beruházások finanszírozásához.

2026. évi előrejelzés

A 2025. évi kiemelkedő eredmények ellenére 2026-ra vonatkozóan továbbra is úgy látjuk, hogy a bizonytalan gazdasági környezet érintheti egyes bérelőinket, ezért a bérleti díjak indexálása mellett bizonyos mértékű potenciális üresedéssel is számolunk. Előrejelzésünkben figyelembe vesszük az ESG-célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatti értékcsökkenés hatását is, ugyanakkor a működési költségek várható mérséklődése, valamint a finanszírozási költségek kedvező alakulása pozitívan befolyásolhatják eredményünket.

Összességében **2026-ban 8.1 millió euró pro forma eredmény** várható, amely a bizonytalan körülményekkel számolva mintegy 2%-kal elmaradhat az előző év normál üzletmenetből származó eredményétől.

(millió euró)	2024. tény	2025. tény	2026. terv
Bérleti díj bevétel	17.26	17.51	17.3
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	1.00	0.61	0.5
Működési költség	(1.86)	(2.35)	(1.9)
EBITDA	16.40	15.77	15.9
Értékcsökkenés	(6.45)	(6.22)	(6.3)
Üzemi eredmény	9.95	9.55	9.6
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.63)	(1.14)	(1.4)
Adózás előtti eredmény	8.32	8.41	8.2
Nyereségadó	(0.36)	(0.10)	(0.1)
Adózott eredmény	7.96	8.31	8.1
Déli Fejlesztési Terület értékesítése	-	11.10	-
Fedezeti ügylet zárásának egyszeri hatása	.	1.07	-
Adózott eredmény egyszeri tétellel együtt	7.96	20.48	8.1

- **2026-ban** óvatosságból a 2025. évinél 1%-kal kisebb, **17.3 millió euró** bérleti díjbevéttel számolunk, tekintettel a korábban prognosztizált, és 2025-ben még nem felmerült, viszont 2026-ban továbbra sem kizárható bérlelői kockázatokból eredő lehetséges üresedésekre.
- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlelők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik, melyek egyenlege 2026-ban várhatóan **500 ezer euró** körül alakul.
- 2025-ben a működési költségek 26%-kal növekedtek, melyek a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése mellett a Déli Fejlesztési Terület értékesítéséhez kapcsolódó egyszeri tanácsadói és jogi költségek, valamint a vezetőváltáshoz kapcsolódó személyi jellegű kifizetések eredménye. 2026-ban ezen tételek nélkül a működési költségek mintegy **19%-os mérséklődésével** számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA 2026-ban** az előző évit kismértékben meghaladva **15.9 millió euróra** növekedhet.
- 2025-ben a (SZIT szabályok szerinti, IFRS konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt tovább csökkent, azonban **2026-tól** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ezt ellensúlyozhatja, így az értékcsökkenés további hasonló mértékű **csökkenése nem várható**.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség után fizetendő kamat mérséklődik. **2026-ban** – köszönhetően annak, hogy a 2025-ben lejárt, támogatott (NHP) hitel végtörlesztésre került, és jelen piaci körülmények között nem kerül sor költségesebb refinanszírozására – a hitelek után **fizetendő kamatok mértéke nem emelkedik**. Ezen

ÜZLETI JELENTÉS

túlmenően, 2026-ban a szabad pénzeszközökön realizálható kamatbevétel mérséklődése várható, és a forint volatilitása is – ellentétben a 2025. évvel – okozhat jelentősebb árfolyamveszteségeket, ezért összességében a 2026-ban az előző évinél kedvezőtlenebb pénzügyi eredménnyel számolunk.

- Mindezek eredményeként **2026-ban** a normál üzletmenetből várható **8.1 millió euró** pro forma nettó eredménnyel számolunk.

További fejlesztési lehetőségek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után a Graphisoft Parkban összesen **82 000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2 000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére, biztosítva a felszínen a zöldfelület dominanciáját.



A nagyrészt már beépített South Park I nevű terület déli végén további 4 000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető. A fejleszthető épületre 2022-ben megszereztük az építési engedélyt, jelenleg a kiviteli tervek előkészítése zajlik, azonban a projekt megindításáról későbbi időpontban fogunk dönteni, figyelembe véve a jelentkező bérlői igények mellett az építkezés feltételeit, a kivitelezés lehetőségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Tekintettel az irodapiacon tapasztalt megtorpanásra, a Társaság az elmúlt időszakban megvizsgálta a South Park II nevű legdélebbi telken a **lakó- és szolgáltató funkció** fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Ennek megfelelően 2025-ben a Graphisoft Park értékesítette a területet a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A fejlesztés hozzájárulhat ahhoz, hogy az irodapark dolgozói munkahelyük közvetlen közelében juthassanak lakáslehetőséghez, csökkenjen a környék közlekedési infrastruktúrájának terhelése, és a déli fejlesztési terület magas színvonalú beépítése néhány éven befejeződjön.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák jelenleg bizonytalanok, ítéltető elvégzésig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés” pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42 000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújthatna lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további irodafejlesztési potenciál mintegy 46 000 m² bérbeadható terület lehetne, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 128 000 m²-re növekedhetne.**

ÜZLETI JELENTÉS

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen több mint 16 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120 000 m² terület lenne fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3 000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7.5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

Oktatási funkció

A Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő oktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. Ennek szellemében kapott helyet a Parkban az **IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola**, továbbá az elsősorban az Egyesült Államokból érkező diákok számára alapult **AIT-Budapest**, valamint a környezettudatos oktatást óvodáskortól fókuszba állító **Real School** is. 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.

Bérlői lojalitás

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként, 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 bérlési időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérlési jogviszony kezdetétől** (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje már **16.6 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** a tárgyidőszaki kisebb szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4.4 év**.

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével és számos kulturális szolgáltatással 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. Ennek érdekében a Parkban számos szabadtéri zenei rendezvényt, időszakos fotó- és festészeti kiállításokat szervezünk és itt található Budapest egyik legnagyobb szabadtéri kortárs szobor gyűjteménye is. Mindemellett folyamatosan bővítjük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert **a Parkhoz kötődő lojális munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon**. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Főbb kockázati tényezők

Szennyezett északi terület:

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége.

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. kötelező felülvizsgálatot írt elő, 5 év késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és ezzel tartalmában eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. Az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt mindenképpen meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A május 6-ai közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, a Kúria ugyanakkor elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételten elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételten közigazgatási pert indított. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Az első tárgyalás 2026. február 24-én került megtartásra, határozat még nem született.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

Árvízveszély:

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.

ÜZLETI JELENTÉS

Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és jelenleg ismét 96%-on áll. Ugyanakkor a gazdasági körülmények okozta nehézségek, a bérlői magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a gazdasági környezetet, a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének további leértékelődése sem zárható ki.

Előrejelzéseinket a jelentéskészítés időpontjában érvényes bérleti szerződések alapján tesszük. Eredményeinket lényegesen befolyásolja a gazdasági környezet, az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2026. végéig 390 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

ÜZLETI JELENTÉS

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 Polgári Törvénykönyv másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa 7 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.

ÜZLETI JELENTÉS

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	Elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	Tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	Tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	Tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	Tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	Tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	Tag	2023. április 28.	2026. május 31.

A Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2025. június 30-ig Kocsány János, azt követően Bognár Tünde.

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.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

ÜZLETI JELENTÉS

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 törzsrészcvényből 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. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	90.14	10 631 674	100.00	97.11
5% feletti részvényesek	4 444 884	41.81	39.73	4 234 134	39.83	40.78
Bojár Gábor	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.41	1 500 000	14.11	14.45
HOLD Zrt.	1 259 759	11.85	11.26	1 049 009	9.87	10.10
Egyéb részvényesek	5 637 714	53.03	50.04	5 848 464	55.01	56.33
Saját részvények (1)	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1 876 167	n/a	9.86	1 876 167	n/a	2.89
Kocsány János (2025.06.30-ig) (4)	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
Fekete Csaba (3)	-	n/a	-	120 000	n/a	1.16
Saját részvények (1)	772 954	n/a	-	1 576 167	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

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

(3) A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

(4) A Társaság 2025. december 15-i közzététele szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923.213 db dolgozói részvény.

ÜZLETI JELENTÉS

Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosagra, mind az etnikai eredetre, fajra, vallási és 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 teljesüljenek.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2025. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2026. március 25-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.83 euró, összesen 18 451 154 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2026. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.915 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Szervezeti átalakítás, vezetői változás

2026. február 13-án a Társaság közzétette a szervezeti átalakításról és ezzel összefüggő, vezetői változásokról szóló közleményét. Az új struktúrában az üzemeltetési, épületfejlesztési és fenntarthatósági feladatok egységes vezetés alá kerülnek, mely területet 2026. február 23-tól kezdődően az újonnan létrehozott műszaki igazgatói pozícióban Gilincsek Péter fogja vezetni, aki egyúttal ezen a napon csatlakozik a Társasághoz. A műszaki igazgatói pozíció létrehozásával egyidejűleg megszüntetésre kerül a korábbi üzemeltetési vezetői pozíció és az ezt a pozíciót betöltő Fekete Csaba 2026 júniusában, közös megegyezéssel távozik a Társaságtól.

Hitelszerződés módosítás

A Társaság 2026. március 12-én módosította az ERSTE Bank Hungary Zrt.-vel fennálló, 2027. végén lejáró hitelszerződésének a hátralévő időszakra vonatkozó törlesztési ütemezését. A szerződés lejáratú időpontja nem változott.

ÜZLETI JELENTÉS

Jövőre vonatkozó megállapítások – Az 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 mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026. március 25.



Bognár Tünde
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. december 31-én végződő évre

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

Budapest, 2026. március 25.

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read 'Bognár Tünde'.

Bognár Tünde
vezérigazgató

A blue ink signature in a cursive script, appearing to read 'Farkas Ildikó'.

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	8-54

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2025. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Pénzeszközök	5	12 993	20 619
Vevők	6	1 571	744
Adókövetelés	7	382	290
Egyéb forgóeszközök	8	2 999	2 852
Forgóeszközök		17 945	24 505
Befektetési célú ingatlanok	11	222 782	207 888
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1 177	1 097
Immateriális javak	10	33	36
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	3 504	2 797
Befektetett eszközök		227 496	211 818
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245 441	236 323
Rövid lejáratú hitelek	14	11 576	16 173
Szállítók	12	721	893
Adókötelezettség	7	473	515
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	1 656	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	3 574	3 581
Rövid lejáratú kötelezettségek		18 000	21 162
Hosszú lejáratú hitelek	14	66 340	50 167
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	288	-
Hosszú lejáratú kötelezettségek		66 628	50 167
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		84 628	71 329
Jegyzett tőke	1.4	250	250
Eredménytartalék		159 556	165 283
Saját részvények	24	(979)	(996)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	15	4 407	2 833
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3 102)	(3 057)
Saját tőke		160 813	164 994
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245 441	236 323

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2025. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- Jegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		17 261	17 511
Árbevétel	17	17 261	17 511
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	18	(170)	(170)
Személyi jellegű költség	18	(1 141)	(1 597)
Egyéb működési költség	18	(546)	(578)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(226)	(216)
Működési költség		(2 083)	(2 561)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	2 900	(13 604)
Befektetési célú ingatlanok értékesítésének nyeresége	11	-	11 096
Egyéb bevétel	19	1 003	606
ÜZEMI EREDMÉNY		19 081	13 048
Kamatbevétel	20	385	309
Kamatköltség	20	(1 558)	(1 447)
Árfolyamkülönbözet	21	(461)	1 078
Pénzügyi eredmény		(1 634)	(60)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		17 447	12 988
Nyereségadók	22	(365)	(100)
ADÓZOTT EREDMÉNY		17 082	12 888
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		17 082	12 888
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	1.69	1.28
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	1.69	1.28

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2025. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Adózott eredmény		17 082	12 888
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1 320)	(1 574)
Átváltási különbözet**		(48)	45
Egyéb átfogó jövedelem		(1 368)	(1 529)
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		15 714	11 359
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		15 714	11 359

* 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
2025. 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
2023. december 31.	250	149 534	(981)	5 727	681	(3 054)	152 157
Adózott eredmény	-	17 066	-	16	-	-	17 082
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	(48)
Értékelési tartalék	-	16	-	(1 336)	-	-	(1 320)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7 058)	-	-	-	-	(7 058)
2024. december 31.	250	159 556	(979)	4 407	681	(3 102)	160 813
Adózott eredmény	-	12 872	-	16	-	-	12 888
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	45	45
Értékelési tartalék	-	16	-	(1 590)	-	-	(1 574)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
Osztalék	-	(7 159)	-	-	-	-	(7 159)
Saját részvény vásárlás	-	-	(19)	-	-	-	(19)
2025. december 31.	250	165 283	(996)	2 833	681	(3 057)	164 994

* A saját részvények adatait a 24. 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
2025. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		17 447	12 988
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(2 900)	13 604
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10,18	226	216
Befektetési célú ingatlanok és tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége)	11	(24)	(11 095)
Befektetett eszközök leírása		10	7
Kamatköltség	20	1 558	1 447
Kamatbevétel	20	(385)	(309)
Nem realizált árfolyam (nyereség) / veszteség		(112)	100
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése		(132)	1 105
Kötelezettségek (csökkenése)		(983)	(1 991)
Fizetett nyereségadók		(344)	(139)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		14 361	15 933
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(1 381)	(958)
Egyéb tárgyi eszközök beszerzése	9	(284)	(93)
Immateriális javak beszerzése	10	(16)	(19)
Befektetési célú ingatlanok értékesítése	11	-	13 370
Tárgyi eszközök értékesítése	9	33	-
Kapott kamat		395	309
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 253)	12 609
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hiteltörlesztés	14, 28	(6 038)	(12 333)
Fizetett kamat	14	(1 539)	(1 436)
Saját részvény vásárlás		-	(19)
Fizetett osztalék	31, 28	(7 058)	(7 159)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(14 635)	(20 947)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		(1 527)	7 595
Pénzeszközök az időszak elején		14 562	12 993
Pénzeszközök árfolyam (vesztesége) / nyeresége		(42)	31
Pénzeszközök az időszak végén		12 993	20 619

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

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 Magyarországon, a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.graphisoftpark.com

A Társaság székhelye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Társaság címe: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Társaság tevékenységének elsődleges helye: H-1031 Budapest, Záhony utca 7.

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás területén működő társaság létrehozása volt. A Társaság nevében megalakulása óta nem történt változás. A Graphisoft Park SE jelenleg holdingtársaságként működik, 2025. július 1-ig öt, azt követően négy 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. (2025. július 1-ig) 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 ingatlanfejlesztéseihez és üzemeltetéséhez kapcsolódó mérnöki és adminisztratív tevékenységeit végzi 2018. január 1. napjától.

Az alkalmazotti létszám 26 fő volt 2025. december 31-én (2024: 25 fő).

1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

A Graphisoft Park SE és leányvállalatai (kivéve a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t) 2018. január 1-től szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, illetve projektársaságként működnek.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át (projektársaságként 100%) elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára (projektársaságként 100%), amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként - közvetve vagy közvetlenül - a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A fentieken túlmenően a szabályozás az eszközportfolióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparüzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

1.3. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe több mint 16 hektár⁶, melyen az elmúlt 25 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 Graphisoft Park tulajdonában lévő terület további részein mintegy 46 000 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	4 000 m ²

⁶ A Déli Fejlesztési telkek értékesítése előtt közel 18 hektár volt a teljes terület.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. 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 jegyzett tőke összege teljes mértékben befizetésre került.

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

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	90.14	10 631 674	100.00	97.11
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16.83	15.99	1 789 082	16.83	17.23
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (2025.06.30-ig)	90 457	0.85	0.81	90 457	0.85	0.87
5% feletti részvényesek	2 759 759	25.96	24.67	2 549 009	23.98	24.55
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 259 759	11.85	11.26	1 049 009	9.87	10.10
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.41	1 500 000	14.11	14.45
Egyéb részvényesek	5 533 757	52.05	49.48	5 744 507	54.03	55.33
Saját részvények (1)	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1 876 167	n/a	9.86	1 876 167	n/a	2.89
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (2025.06.30-ig) (4)	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
Fekete Csaba – Üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120 000	n/a	1.16
Dolgozói saját részvények (1)	772 954	n/a	-	1 576 167	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

(2) 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 egykettő (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

(3) A Társaság 2025. március 20-i közlése szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

(4) A Társaság 2025. december 15-i közlése szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923.213 db dolgozói részvény.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság tulajdonosi szerkezetéből adódóan a Csoport legfőbb anyavállalata megegyezik a részvényesi összetételben szereplő tulajdonosokkal. A Társaság 5% feletti tulajdonosai: Bojár Gábor (15.85%), B.N.B.A. Holding Zrt. (14.11%), Hold Alapkezelő Zrt. (9.87%).

1.5. 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 [Polgári Törvénykönyv](#) másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa 7 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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

A Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2025. június 30-ig Kocsány János, azt követően Bognár Tünde.

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.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	Tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	Tag	2017. április 20.	2026. május 31.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés 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 elvekkkel 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 üzleti év megegyezik a naptári évvel.

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 2025. 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 21 módosítása: az átválthatóság hiánya: Az IAS 21 módosítása meghatározza, hogy a társaságnak hogyan kell megállapítania azt, hogy egy bizonyos pénznem átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot, ha a pénznem nem átváltható.

A módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport 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 befektető 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 2025-ben és 2024-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2024	Jegyzett tőke 2025
Graphisoft Park Kft.	2005. november	46 108 EUR	47 108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	12 000 000 HUF	12 000 000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	23 000 EUR	23 000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.*	2016. szeptember	23 000 EUR	n/a
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF

*értékesítve 2025. július 1-jén

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.

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a prezentálás pénzneme:

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

Társaság	2024. december 31.	2025. 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	n/a
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

*értékesítve 2025. július 1-jén

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

A konszolidált éves beszámolóban az adatok kerekítve ezer EUR-ban, a prezentálás pénznemében szerepelnek, ha másképp nem jeleztük.

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 ártéríteléséből származó árfolyamvesztés és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban (pénzügyi eredmény) kerül elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Csoport tagvállalatai:

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

- (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	2024	2025
EUR/HUF nyitó:	382.78	410.09
EUR/HUF záró:	410.09	385.40
EUR/HUF átlag:	395.20	397.91

2.5. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

A Csoport az eszközöket és kötelezettségeket a mérlegben rövid lejáratú/hosszú lejáratú besorolás szerint mutatja be.

Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha: (1) a szokásos működési ciklusban várhatóan felhasználják, eladják, vagy elfogyasztják; (2) elsősorban kereskedési céllal tartják; (3) az eszköz várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik; illetve (4) a pénzeszközök, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem használható fel kötelezettségek rendezésére. Minden egyéb eszköz befektetett eszközként kerül besorolásra.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha: (1) a szokásos működési ciklusban várhatóan kiegyenlítik; (2) elsősorban kereskedési céllal tartják; (3) a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül esedékes; vagy (4) nincs lehetőség a kötelezettség teljesítésének elhalasztására a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a szerződő fél választása szerint tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő rendezését eredményezhetik, nem befolyásolják a besorolást. A Csoport minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adó követelések és kötelezettségek hosszú lejáratú követelésként és kötelezettségként vannak bemutatva.

2.6. 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.

2.7. 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 értékelését a Csoport hitelező bankjai készítik, ezek valós érték hierarchia szintje 2.

2.8. 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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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.

2.9. 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 esetében a Társaság az egyszerűsített módszertan alapján a teljes élettartami hitelezési veszteséget számolja el. A vevők esetleges értékvesztését a 6. megjegyzésben mutatjuk be.

2.10. 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.

A pénzügyi beszámolási hatások kezelésével foglalkozó, az Irányadó Kamatláb Reformhoz kapcsolódó IFRS módosítások, amely során a bankközi kamatláb (IBOR) helyére egy alternatív, közel kockázatmentes kamatláb (RFR) lép, nem voltak hatással a Csoport beszámolójára, mivel 2025-ben az irányadó kamatláb cseréje nem történt meg. A menedzsment megítélése szerint a közeljövőben nem várható az EURIBOR kamatláb lecserélése, amely hatással lehetne a Csoport konszolidált beszámolójára. Ugyanakkor a menedzsment álláspontja szerint az irányadó kamatláb jövőbeni lecserélése sem lesz vagy minimális hatással lesz a konszolidált beszámolóra, mivel a Csoport változó kamatozású hitelei IRS megállapodásokkal fixálásra kerültek.

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.

2.11. 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.

2.12. 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 kivezetésre 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 kivezetésre kerül.

2.13. 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.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Eszköztípus	Értékcsökkenés
Ingtatlanok	20 év
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.

2.14. Lízings

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 lízingbeadó:

A Csoport minden lízinget operatív vagy pénzügyi lízing kategóriába sorol. Pénzügyi lízing esetében a Csoport átad az eszköz tulajdonjogával 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, azaz a befektetési célú ingatlanok bérbeadásából 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 elszámolása ugyanolyan alapon, mint a bérleti díj bevételek.

2.15. Hitelfelvételi költségek

Az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválásra kerülnek az olyan ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül hozzárendelhető hitelfelvételi költségek, amelyek esetében jelentős időt (általában több mint 6 hónapot) vesz igénybe, hogy készen álljanak a használatra vagy értékesítésre. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnál kiadások merülnek fel az eszközzel kapcsolatban; (2) a Csoportnál hitelfelvételi költségek merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek az eszköz használatba vételéhez vagy értékesítéséhez

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

szükségesek. Minden egyéb hitelfelvételi költség a felmerülés időszakában elszámolásra kerül. A hitelfelvételi költségek azokból a kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek társaságnál a hitel felvételével kapcsolatban merülnek fel. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos hitelfelvételi költségek felmerüléskor költségként kerülnek elszámolásra. Az aktivált kamatot a Csoport súlyozott átlagos hitelköltségei alapján számítjuk ki, az egyes meghatározott fejlesztésekhez kapcsolódó hitelekkel korrigálva. Ha a hitelfelvételek konkrét fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg a hitelek után felmerült bruttó kamat, csökkentve az összeg ideiglenes befektetéséből származó bevétellel. A kamat aktiválása a fejlesztési munka megkezdésétől a befejezés időpontjáig, azaz a fejlesztési munka lényegében teljes befejezéséig történik. A hitelfelvételi költségek aktiválása felfüggesztésre kerül, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

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. 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. 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 visszafizetésre 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 üzletmenet 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)

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.

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. Osztalék

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

2.24. Üzemi eredmény

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

2.25. Szegmens információ

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

2.26. 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 időszakokra számolja el a Csoport, amelyekben azok a költségek felmerültek, amelyeket az kompenzálni hivatott.

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

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

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 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 háborús konfliktusok és a növekvő energia árak következményei

Az utóbbi években az ukrán háború és más konfliktusok hatására az energiaárak jelentősen emelkedni kezdtek. A Csoport értékelte a növekvő energia árak hatásait vagy lehetséges hatásait a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Emellett a Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri a háborúk esetleges további hatásait is. A befektetési célú ingatlanok valós értékét nagyban befolyásolhatja a jövőbeni kihasználtság, a lízingbevételek szintje és az alkalmazott diszkontráták. Ezen tényezők befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos hatásait, amennyiben volt ilyen, a 11. megjegyzés ismerteti.

A világméretű, üzletmenetben bekövetkező zavarok likviditási problémákat okozhatnak egyes bérlőknél. Ennek következményei lehetnek az ellátási lánc mentén működő egyéb bérlők 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. Ezen tényezők vevőkövetelésekre gyakorolt hatásait, amennyiben volt ilyen, 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) IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzétételei: 2024 áprilisában az IASB kibocsátotta az IFRS 18 standardot, amely felváltja az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása standardot. Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatására, beleértve a meghatározott összeseneket és részösszeseneket. Ezenkívül a társaságoknak az eredménykimutatásban minden bevételt és ráfordítást az alábbi öt kategória valamelyikébe kell besorolniuk: működési, befektetési, finanszírozási, nyereségadók és megszűnt tevékenységek, amelyek közül az első három új.

Továbbá, megköveteli az újonnan meghatározott, a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók bemutatását, a bevételek és kiadások részösszegeinek közzétételét, emellett új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és bontására vonatkozóan az elsődleges pénzügyi kimutatások (PFS) és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján.

Ezen túlmenően az IAS 7 Cash Flow kimutatás standardban is kisebb módosítások történtek. Ezek magukban foglalják a működési cash-flow indirekt módszerrel történő meghatározásánál a kiindulópont megváltoztatását „nyereségről (veszteségről)” „üzemi nyereségre (veszteségre)”, valamint megszűnik az osztalékból és kamatból származó cash flow-k opcionális besorolásának lehetősége. Emellett az új standard következtében számos más standard is módosul.

A standard először a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő időszakokra alkalmazandó, a korai alkalmazásba vétel megengedett. A Csoport jelenleg azon dolgozik, hogy azonosítsa a módosítások összes hatását az elsődleges pénzügyi kimutatásokra és a kiegészítő megjegyzésekre vonatkozóan.

B) IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatóság alá nem tartozó leányvállalatok közzétételei: 2024 májusában az IASB kiadta az IFRS 19 standardot, amely lehetővé teszi az arra jogosult társaságok számára, hogy a csökkentett közzétételi követelményei mellett döntsenek, miközben továbbra is alkalmazzák más IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit. A jogosultsághoz a társaságnak a beszámolási időszak végén az IFRS 10-ben meghatározott leányvállalatnak kell lennie, nem lehet nyilvános elszámoltathatósága, és rendelkeznie kell egy (végső vagy közbenső) anyavállalattal, amely konszolidált beszámolót készít, nyilvánosan elérhető és megfelel az IFRS számviteli standardoknak.

Emellett az IASB által 2025. augusztusban kiadott IFRS 19 módosítások tovább csökkentik a nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező, jogosult leányvállalatokra vonatkozó közzétételi követelményeket, frissítve az eredeti IFRS 19-et (2024. május) a 2021. februártól 2024. májusig kiadott új/módosított IFRS standardok beépítésével, ezáltal egyszerűbb jelentéstételt biztosítva és egyúttal enyhítve ezen a társaságok és anyavállalataik terheit.

A standardot (és annak módosításait) az EU még nem fogadta be. A Graphisoft Park SE nem jogosult az IFRS 19 alkalmazására, mivel tőkeinstrumentumait nyilvánosan jegyzi.

C) Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai: A pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése: 2022-ben az IASB befejezte az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard besorolási és értékelési követelményeinek bevezetés utáni felülvizsgálatát. Az IASB általában úgy találta, hogy a társaságok következetesen tudják alkalmazni a követelményeket. Az IASB azonban azonosított néhány olyan követelményt, amelyek érthetőségén tovább lehet javítani. A módosítások kiterjednek (1) az elektronikus átutalással rendezett pénzügyi kötelezettség kivezetésére, (2) a pénzügyi eszközök besorolására és (3) bizonyos közzétételi követelményekre.

A módosítások először a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő időszakokra alkalmazandók. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

D) Az IFRS-ek éves fejlesztései – 11. kötet: 2024 júliusában az IASB kilenc szűk körű módosítást adott ki az IFRS számviteli standardok időszakos karbantartásának részeként. A módosítások pontosításokat, egyszerűsítéseket, javításokat vagy változtatásokat tartalmaznak az IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása, IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek című standardok következetességének javítása érdekében. Ezenkívül kiegészítik az IFRS 7, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és IAS 7 Cash Flow-k kimutatása alkalmazására vonatkozó útmutatót.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lesznek hatályosak. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

E) Megújuló villamos energiára vonatkozó szerződések – Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai: 2024 decemberében az IASB módosításokat adott ki, amelyek csak a megújuló villamos energiára vonatkozó szerződéseket érintik; a módosítások: (1) pontosítják a hatálya alá tartozó szerződésekre vonatkozó „saját felhasználás” követelmények alkalmazását, (2) módosítják a hatálya alá tartozó szerződések cash flow fedezeti kapcsolatában a fedezett tétel kijelölési követelményeit, (3) új közzétételi követelményeket vezetnek be, hogy a befektetők megérthessék ezeknek a szerződéseknek a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára gyakorolt hatását.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A módosítások várhatóan nem lesznek hatással a Csoport beszámolójára.

F) Az IAS 21 módosításai: Átszámítás hiperinflációs prezentációs pénznemre: 2025 novemberében az IASB módosításokat adott ki, amelyek tisztázzák, hogyan kell átszámítani a pénzügyi kimutatásokat nem hiperinflációs funkcionális pénznemről hiperinflációs prezentációs pénznemre, ami gyakori eset a multinacionális cégcsoportoknál.

A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12 992	20 618
Pénzeszközök	12 993	20 619

6. Vevők

	2024. december 31.	2025. december 31.
Vevők	1 586	759
Vevők értékvesztése	(15)	(15)
Vevők	1 571	744

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap. A számviteli politika szerinti egyszerűsített módszertant alkalmazva az értékvesztés a tárgyévben 0 euró (2024: 0 euró).

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Nem esedékes	669	5
3 hónapon belül lejárt	675	460
3 és 12 hónap között lejárt	222	273
12 hónapon túl lejárt	20	21
Vevők	1 586	759

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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.

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. 2025. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 58%-át (2024: 33%) bérleti letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2024. december 31.	2025. december 31.
Adókövetelés	382	290
Adókötelezettség	(473)	(515)
Nettó (adókötelezettség)	(91)	(225)

Az adókövetelés/kötelezettség elsősorban ÁFA követelést/kötelezettséget tartalmaz.

8. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Elhatárolt bevételek	324	157
Elhatárolt költségek	96	70
Banki biztosítéki számlák	2 472	2 614
Egyéb követelések	107	11
Egyéb forgóeszközök	2 999	2 852

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. 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:			
2023. december 31.	<u>861</u>	<u>255</u>	<u>1 116</u>
Bruttó érték:			
2023. december 31.	1 377	991	2 368
Növekedés	4	280	284
Értékesítés	-	(67)	(67)
Átváltási különbözet	-	(59)	(59)
2024. december 31.	<u>1 381</u>	<u>1 145</u>	<u>2 526</u>
Értékcsökkenés:			
2023. december 31.	516	736	1 252
Növekedés	71	123	194
Értékesítés	-	(58)	(58)
Átváltási különbözet	-	(39)	(39)
2024. december 31.	<u>587</u>	<u>762</u>	<u>1 349</u>
Nettó érték:			
2024. december 31.	<u>794</u>	<u>383</u>	<u>1 177</u>
Bruttó érték:			
2024. december 31.	1 381	1 145	2 526
Növekedés	6	93	99
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	60	60
2025. december 31.	<u>1 387</u>	<u>1 295</u>	<u>2 682</u>
Értékcsökkenés:			
2024. december 31.	587	762	1 349
Növekedés	73	126	199
Selejtezés	-	(2)	(2)
Értékesítés	-	(1)	(1)
Átváltási különbözet	-	40	40
2025. december 31.	<u>660</u>	<u>925</u>	<u>1 585</u>
Nettó érték:			
2025. december 31.	<u>727</u>	<u>370</u>	<u>1 097</u>

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. 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:		
2023. december 31.	55	55	2024. december 31.	33	33
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2023. december 31.	162	162	2024. december 31.	156	156
Növekedés	16	16	Növekedés	19	19
Selejtezés	(11)	(11)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(11)	(11)	Átváltási különbözet	11	11
2024. december 31.	156	156	2025. december 31.	186	186
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	107	107	2024. december 31.	123	123
Növekedés	32	32	Növekedés	18	18
Selejtezés	(7)	(7)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(9)	(9)	Átváltási különbözet	9	9
2024. december 31.	123	123	2025. december 31.	150	150
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	33	33	2025. december 31.	36	36

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik, az amortizációt az eszközök 3-7 éves becsült hasznos élettartama alatt, lineárisan számolja el.

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2023. december 31.	8 354	210 186	218 540
Növekedés	169	1 179	1 348
Kivezetés	(6)	-	(6)
Valós érték változás	-	2 900	2 900
2024. december 31.	8 523	214 265	222 782
Növekedés	60	931	991
Kivezetés	(7)	-	(7)
Értékesítés	(2 274)	-	(2 274)
Valós érték változás	-	(13 604)	(13 604)
2025. december 31.	6 296	201 592	207 888

A befektetési célú ingatlanok 2025. évi 991 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (475 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (448 ezer euró),
- telek érték növelő beruházás (60 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (8 ezer euró).

A Déli fejlesztési telkek értékesítése a Társaság korábbi tájékoztatása alapján 2025. július 1-én történt meg, amellyel együtt a telkek bekerülési értéke (2 274 ezer euró) kivezetésre került. Az eladási ár 13 370 ezer euró, az értékesítésen realizált nyereség 11 096 ezer euró volt.

2024-ben a jelentős bérlőkkel kötött szerződéshosszabbítások, a bérleti díjak alakulása és a stabil kihasználtság 2 900 ezer euróval növelte az ingatlanok valós értékét. 2025-ben a bizonytalan gazdasági körülmények, illetve az irodapiacot jellemző túlkínálat miatt magasabb yield hatására az ingatlanok valós értéke 13 604 ezer euróval csökkent. Az irodahasználatra gyakorolt hosszú távú hatások tekintetében a későbbiekben sem zárható ki az ingatlanok további leértékelődése sem.

A független értékbecslést az összes bemutatott időszakra az ESTON International Kft. 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 (2025-ben, illetve 2024-ben ilyen nem volt) maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékelés során az értékecselő 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.

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

A befejezett befektetési célú ingatlanok esetében a valós érték megállapítás IFRS 13 szerinti hierarchia szintje: 3. szint.

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

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

		2024. december 31.	2025. december 31.
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73 000 m ²	73 000 m ²
	• oktatási terület	6 000 m ²	6 000 m ²
	• diákszálló	3 000 m ² / 85 fő	3 000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	66 000 m ²	46 000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		85%	85%
Alkalmazott átlagos diszkontráta		7.56%	7.98%

A befektetési célú ingatlanok értékének érzékenységvizsgálata:

		2024. december 31.	2025. december 31.
Hosszú távú kihasználtság	+6%	237 002	+5%
	tényleges	222 782	tényleges
	-4%	213 302	-5%
Átlagos diszkontráta	7.26%	231 988	7.88%
	7.56%	222 782	7.98%
	7.86%	214 279	8.08%

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2024. december 31.	2025. december 31.
Szállítók – belföldi	721	893
Szállítók	721	893

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2025. december 31-én, és 2024. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	105	170
Bérlői kauciók*	1 330	1 459
Hitelek valós érték különbözete**	456	288
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1 683	1 664
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 574	3 581

* 2024. és 2025. év végén 400 ezer euró vevői tartozás felhalmozása miatt fizetett garanciát is tartalmaz.

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

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	11 576	16 173
Hosszú lejáratú	66 340	50 167
Hitelek	77 916	66 340

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	6 752	-
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	6 752	-

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 Társaság a 2025. év végén lejáró hitelt végtörlesztette.

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 végtörlesztéskor, illetve a cash flow fedezeti ügylet zárásakor a Társaság tárgyévben egyszeri 1 070 ezer euró árfolyamnyereséget számolt el. Az elszámolás részleteit a 19. megjegyzés (Árfolyamkülönbözet) tartalmazza.

A cash flow fedezeti ügylet 2024. december 31-re vonatkozó valós értéke a rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1 656 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) került bemutatásra 851 ezer euró értékben.

Fedezeti ügylet részletei	2024. december 31.	2025. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(1 656)	-
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	851	-
Fedezett hitel összege	5 360	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2. számú Erste hitel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	2 082	2 145
Hosszú lejáratú	25 454	23 309
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	27 536	25 454

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 617 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2024: 943 ezer euró követelés). A tárgyévi hatékonyságból eredő különbözet a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 16 ezer euró összegben (lásd 21-es megjegyzés). Az ügylet lezárásáig várható hatékonyságból eredő további különbözet összesen 37 ezer euró nyereség.

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

Fedezeti ügylet részletei	2024. december 31.	2025. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	943	617
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	996	653
Fedezett hitel összege	27 599	25 496

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	1 282	12 512
Hosszú lejáratú	12 512	-
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	13 794	12 512

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 2025. december 31-én fennálló hiteltartozás 12 800 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 12 512 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Rövid lejáratú	1 460	1 516
Hosszú lejáratú	28 374	26 858
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	29 834	28 374

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 került. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi pozitív valós értéke 2 180 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2024: 2 561 ezer euró). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonytalanságból eredő különbözet.

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

Fedezeti ügylet részletei	2024. december 31.	2025. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	2 561	2 180
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	2 561	2 180
Fedezett hitel összege	29 933	28 453

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2024. december 31.	2025. december 31.
1 éven belül esedékes	11 576	16 173
1-5 év között esedékes	66 340	50 167
Hitelek	77 916	66 340

A hitelek valós értéke:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	6 752	-
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	27 536	25 454
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	13 794	12 512
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29 834	28 374
Hitelek valós értéken	77 916	66 340

* 2.5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 2.07% volt 2025. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2024: 1.91%).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 2024. és 2025. december 31-re vonatkozóan:

2024	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	6 890	138	6 752
UniCredit Bank Hungary Zrt.	14 400	606	13 794
Hitelek (NHP)	21 290	744	20 546

2025	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
UniCredit Bank Hungary Zrt.	12 800	288	12 512
Hitelek (NHP)	12 800	288	12 512

* 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 (16. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2024. december 31.	2025. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1 656)	-
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	943	617
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2 561	2 180
Fedezeti ügyletek valós értéke	1 848	2 797
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	3 504	2 797
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1 656)	-
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	4 407	2 833

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

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	288	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	288	-

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

17. Árbevétel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	17 261	17 511
Árbevétel	17 261	17 511

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

2024-ben és 2025-ben az ukrán háború, az energiaárak változása és az általános gazdasági helyzet ellenére a Társaság bevételeiben visszaesés nem következett be. Köszönhetően annak, hogy az irodapark bérlői többségében stabil, kutató-fejlesztő, innovatív vállalatok, melyeket a válság kevésbé sújtott, területcsökkentési igények csak néhány esetben merültek fel. Ugyanakkor ez lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére, továbbá több új, kisebb bérlői beköltözésére is. A hibrid irodahasználat elterjedése, illetve a megemelkedett közüzemi díjak a Társaság ingatlan bérbeadásból származó árbevételét nem érintette negatívan.

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

	2024. december 31.	2025. december 31.
1 éven belül	15 959	16 847
1-2 év	13 179	13 147
2-3 év	10 556	11 424
3-4 év	9 117	9 436
4-5 év	7 628	6 547
5 éven túl	37 389	34 563
	93 828	91 966

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

18. Működési költség

	2024. december 31.	2025. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	170	170
Személyi jellegű költség*	1 141	1 597
Egyéb működési költség	546	578
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	226	216
Működési költség	2 083	2 561

*2025-ben a személyi jellegű költségek emelkedését elsősorban a vezérigazgató személyében történt változás okozta, mivel az év során a leköszönő vezérigazgató egyszeri jutalomban részesült.

A Csoport által üzemeltetett irodapark kihasználtsága magas, 2025. év végén 96% (2024: 94%), ezáltal a bérleti díj bevételt nem termelő ingatlanokkal kapcsolatos működési költségek összege viszonylag alacsony, 58 ezer euró (2024: 56 ezer euró).

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Iroda és telekommunikáció	11	15
Tőzsdei díjak	63	66
Jog és adminisztráció	257	310
Egyéb	215	187
Egyéb működési költség	546	578

19. Egyéb bevétel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	221	156
Továbbszámlázott beruházási költségek	(190)	(128)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	7 537	7 808
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(6 958)	(7 204)
Egyebek	393	(26)
Egyéb bevétel	1 003	606

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

20. Kamatbevétel és kamatköltség

	2024. december 31.	2025. december 31.
Kapott kamatok	385	309
Hitelkamatok	(1 520)	(1 416)
Egyéb kamatköltség	(38)	(31)
Nettó kamatköltség	(1 173)	(1 138)

21. Árfolyamkülönbözet

	2024. december 31.	2025. december 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	(342)	(260)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(135)	252
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	16	16
Az NHP hitel visszafizetésével és a kapcsolódó fedezeti ügylet lezárása során realizált árfolyamnyereség**	-	1 070
Egyéb pénzügyi eredmény	(461)	1 078

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

** Decemberben a Társaság visszafizette a 2025. végén lejáró kedvezményes NHP hitelét (az Erste Bank Zrt. által nyújtott 1. számú hitelt) 6,5 millió euró tőkeösszegben. A kapcsolódó fedezeti ügylet hatékonytalansága 240 ezer euró árfolyamnyereséget eredményezett, amely a tárgyévi eredményben került elszámolásra. A hitel futamideje alatt a tőke-visszafizetésekhez kapcsolódó árfolyamkülönbözet az eredménykimutatásban, míg a hitel átértékelésének hatása a fedezeti ügylet részeként az egyéb átfogó jövedelemben került elszámolásra. 2024. végéig az érintett években az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó jövedelemben 694 ezer euró került elszámolásra. 2025-ben ez az összeg 136 ezer euró árfolyamnyereség. Az előző éveket érintő árfolyamnyereség tételei évente következők:

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Év	Egyéb átfogó jövedelemben elszámolt összeg
2018	11
2019	25
2020	98
2021	91
2022	156
2023	140
2024	173
Összesen	694

A Csoport értékelése szerint a 2018–2024 közötti években az eredménykimutatás helyett az egyéb átfogó eredménybe elszámolt tételek összege nem jelentős, így a korábbi éveket érintő összegek árfolyamnyereségként 2025-ben kerültek elszámolásra.

22. Nyereségadók

	2024. december 31.	2025. december 31.
Tárgyévi nyereségadók	(365)	(100)
Nyereségadók	(365)	(100)

A leányvállalat 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. 2024-ben és 2025-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó, valamint 0.3% innovációs járulék.

Az innovációs járulék esetében 2024 decemberében a Csoport önellenőrzést hajtott végre a 2019-2023. évek tekintetében 270 ezer euró összegben, amely tételek jövedelemadó ráfordításként szintén 2024-ben kerültek elszámolásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2024. december 31.	2025. december 31.
Adózás előtti eredmény	17 447	12 988
Számított társasági adó	1 570	1 169
Nem adóköteles tételek	(1 592)	(1 193)
Egyéb	23	27
Társasági adó	1	3
Helyi iparűzési adó	23	23
Innovációs járulék	341	74
Nyereségadók	365	100
Effektív adókulcs	2.1%	0.8%

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2024. december 31.	2025. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	17 082	12 888
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	1.69	1.28
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	1.69	1.28

Az egy részvényre jutó eredmény megállapításánál nem vesszük figyelembe a Társaság tulajdonában lévő saját részesvényeket, valamint a dolgozói részesvényeket, a Kiegészítő melléklet 1.4. megjegyzésben leírtak szerint.

A részesvényekkel kapcsolatos további információkat a Kiegészítő melléklet 1.4. megjegyzése tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

24. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Törzsrészvények száma	549 076	549 076
Dolgozói részvények száma	772 954	1 576 167
Részvény névértéke (EUR)	0.02	0.02
Részvények névértéke összesen (EUR)	26 441	42 505
Saját részvények bekerülési értéke összesen	979	996

A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db dolgozói részvény, majd 2025. június 26-án további 60 000 db dolgozói részvény (bekerülési értéken mindösszesen 2 400 euró). Továbbá, a Társaság 2025. december 15-i közzététele szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923 213 db dolgozói részvény (bekerülési értéken (18 464) euró).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

25. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2025. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2025. dec. 31.	Valós érték 2025. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	7, 9	208 985	211 436	2 451
Immateriális javak	8	36	36	-
Adókötelezettség, nettó	5	(225)	(225)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		208 796	211 247	2 451
Pénzeszközök	3	20 619	20 619	-
Vevők	4	744	744	-
Egyéb forgóeszközök	6	2 852	2 852	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	13	2 797	2 797	-
Szállítók	10	(893)	(893)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	11	(3 581)	(3 581)	-
Hitelek	12	(66 340)	(66 340)	-
Pénzügyi instrumentumok		(43 802)	(43 802)	-
Nettó eszközérték		164 994	167 445	2 451

*A független értékbecsítő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2025. december 31-én 211.066 ezer euró, amely már nem tartalmazza a tárgyidőszakban értékesített a Déli Fejlesztési Terület valós értékét.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2024. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2024. dec. 31.	Valós érték 2024. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	223 959	230 962	7 003
Immateriális javak	10	33	33	-
Adókötelezettség, nettó	7	(91)	(91)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		223 901	230 904	7 003
Pénzeszközök	5	12 993	12 993	-
Vevők	6	1 571	1 571	-
Egyéb forgóeszközök	8	2 999	2 999	-
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	3 504	3 504	-
Szállítók	12	(721)	(721)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3 574)	(3 574)	-
Hitelek	14	(77 916)	(77 916)	-
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	(1 656)	(1 656)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(288)	(288)	-
Pénzügyi instrumentumok		(63 088)	(63 088)	-
Nettó eszközérték		160 813	167 816	7 003

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2024. december 31-én 230 579 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2025-ben és 2024-ben.

Az AIT-Budapest Kft. és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek, tekintettel az alábbiakra:

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

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

Tétel	2024. december 31.	2025. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	210	225
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	3	2

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2025-ben és 2024-ben:

- 2025-ben és 2024-ben az AIT-Budapest Kft és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 845 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérelti 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 2025-ben és 2024-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	101	103
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	541	933
Összesen	642	1 036

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

A Csoport az Igazgatótanács tagjai és a kulcspozícióban lévő vezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcspozícióban lévő vezetők 2025-ben és 2024-ben csak rövid távú munkavállalói juttatásban részesültek, más javadalmazási forma ebben az időszakban nem merült fel.

Az Igazgatótanács és a kulcspozícióban lévő vezetők érdekeltségei a Graphisoft Park SE-ben:

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények	Részesedés	Szavazati arány	Részvények	Részesedés	Szavazati arány
	(db)	(%)	(%)	(db)	(%)	(%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1 789 082	16.83	15.99	1 789 082	16.83	17.23
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató 2025.06.30-ig	90 457	0.85	0.81	90 457	0.85	0.87
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1 103 213	n/a	9.86	300 000	n/a	2.89
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató 2025.06.30-ig*	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
Fekete Csaba – üzemeltetési vezető**	-	n/a	-	120 000	n/a	1.16
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	2 892 295	16.83	25.85	2 089 082	16.83	20.12

* A Társaság 2025. december 15-i közzététele szerint Kocsány János korábbi vezérigazgatótól visszavásárlásra került 923 213 db dolgozói részvény.

** A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db, majd 2025. június 26-án további 60 000 db dolgozói részvény.

27. 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 járványt követően a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, továbbá az energiaárak és az infláció alakulása miatt a bérelt területek iránti csökkenő igény, illetve az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2026. évi előrejelzése szerint az árbevétel mérsékelt csökkenésére számítunk.

Adózott eredmény alakulása	2024. december 31.		2025. december 31.	
Bérleti díj változás mértéke				
	105%	17 945	105%	13 764
	100%	17 082	100%	12 888
	95%	16 219	95%	12 012

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, illetve az adósságszolgálat vagy EUR-ban denomináltak, vagy az adósságszolgálat esetében a Csoport forint alapú hitelét CCIRS ügylettel EUR-ra váltotta, amelyet 2025. végén végtörlesztett is. 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 a változó kamatozású bankhiteleit IRS ügyletekkel fixálta. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. 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.

2025-ben a Csoport 1 bérlőjével (SAP Hungary Kft) és 2024-ben a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 10% feletti bérlőktől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 28%-a volt 2025-ben és 39%-a volt 2024-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, 2025. és 2024. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2025. és 2024. december 31-ére vonatkozóan:

2025. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	17 758	52 332	-	70 090
Szállítók	-	893	-	-	893
Egyéb kötelezettségek	-	3 293	-	-	3293
Pénzügyi kötelezettségek	-	21 944	52 332	-	74 276

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2024. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	13 446	70 090	-	83 536
Szállítók	-	721	-	-	721
Egyéb kötelezettségek	-	4 774	-	-	4 774
Pénzügyi kötelezettségek	-	18 941	70 090	-	89 031

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat.

28. Finanszírozási cash-flow

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

2025. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	77 916	-	(12 333)	757	66 340
Osztalék kötelezettség	-	7 159	(7 159)	-	-
Összesen	77 916	7 159	(19 942)	757	66 340

2024. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	83 804	-	(6 038)	150	77 916
Osztalék kötelezettség	-	7 058	(7 058)	-	-
Összesen	83 804	7 058	(13 096)	150	77 916

29. Tőkekokázat kezelése

A Csoport célja a tőkeszerkezet alakításával, hogy megőrizze a folyamatos működés képességét, és optimális tőkeszerkezetet tartson fenn a tőke költség 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).

30. Északi terület kármentesítése

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége.

A kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A határozatban foglalt határidő többszörösen meghosszabbításra került, ezekről korábbi jelentéseinkben részletesen beszámoltunk.

2024. november 19. napján hatályba lépett egy kormányrendelet módosítás, ami ún. kötelező felülvizsgálatot írt elő, 5 év késedelem esetén kötelezővé tette a határozat alapjául szolgáló műszaki beavatkozási terv felülvizsgálatát és ezzel tartalmában eltörölte a korábbi kármentesítési határidőt. A felülvizsgálat elrendelésére a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár lett kijelölve. A módosított kormányrendelet alapján az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozatában elrendelte a felülvizsgálatot, és az új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határidejét 2026. december 31-ben állapította meg. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

Ez ellen a felülvizsgálatot elrendelő határozat ellen a Társaság 2025. január 21-én közigazgatási pert indított. A bírósági eljárásban előadott álláspontunk szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközött és a határozat meghozatala során nem érvényesültek a jogállami normák.

A közigazgatási perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. A közigazgatási bíróság 2025. május 6-án helyt adott a Graphisoft Park keresetének és megsemmisítette a felülvizsgálati eljárást elrendelő határozatot súlyos eljárásjogi szabálysértések miatt. Az Alaptörvénybe és az EU-s jogszabályokba való ütközés nem került vizsgálatra, mert az eljárásjogi szabálysértés miatt mindenképpen meg kellett semmisíteni a korábbi határozatot. A május 6-ai közigazgatási bírósági döntéssel szemben a Helyettes Államtitkár és az MVM Energiakereskedelmi Zrt. a Kúriához fordultak rendkívüli perorvoslat keretében, a Kúria ugyanakkor elutasította az igényüket.

Mindezeket követően a Helyettes Államtitkár 2025. augusztus 4-én ismételt elrendelte a felülvizsgálatot, mely határozat érdemi része ellen Társaságunk 2025. szeptember 2-án ismételt közigazgatási pert indított. A perben a Graphisoft Park oldalán bekapcsolódott az eljárásba a Fővárosi Önkormányzat és a III. Kerületi Önkormányzat, a Helyettes Államtitkár oldalán pedig az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. Az első tárgyalás 2026. február 24-én került megtartásra, határozat még nem született.

Az érdemi kármentesítés változatlanul nem kezdődött meg, a kármentesítés várható megkezdésének és elvégzésének időpontja továbbra is bizonytalan, továbbra sem becsülhető meg. A fejleményekről továbbra is folyamatosan tájékoztatni fogjuk a Tisztelt Részvényeseket és a tőkepiaci szereplőket.

31. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2025. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 245.441 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 17.082 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 0,71 EUR, összesen 7.159 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 413 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. május 30. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2025. május 21-én beazonosított résztvényesek részére fizette ki.

32. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2025. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2026. március 25-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.83 euró, összesen 18 451 154 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2026. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre résztvényenként 0.915 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Szervezeti átalakítás, vezetői változás

2026. február 13-án a Társaság közzétette a szervezeti átalakításról és ezzel összefüggő, vezetői változásokról szóló közleményét. Az új struktúrában az üzemeltetési, épületfejlesztési és fenntarthatósági feladatok egységes vezetés alá kerülnek, mely területet 2026. február 23-tól kezdődően az újonnan létrehozott műszaki igazgatói pozícióban Gilincsek Péter fog vezetni, aki egyúttal ezen a napon csatlakozik a Társasághoz. A műszaki igazgatói pozíció létrehozásával egyidejűleg megszüntetésre kerül a korábbi üzemeltetési vezetői pozíció és az ezt a pozíciót betöltő Fekete Csaba 2026 júniusában, közös megegyezéssel távozik a Társaságtól.

Hitelszerződés módosítás

A Társaság 2026. március 12-én módosította az ERSTE Bank Hungary Zrt.-vel fennálló, 2027. végén lejáró hitelszerződésének a hátralévő időszakra vonatkozó törlesztési ütemezését. A szerződés lejáratí időpontja nem változott.

33. 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: Bognár Tünde
Pozíció: Vezérigazgató
Lakcím: 1031 Budapest, Nánási út 2. B ép. 2 lph. TT. 130 a.

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 Ernst & Young Könyvvizsgáló Kft. (cím: 1132 Budapest, Váci út 20.). A könyvvizsgálói jelentés aláírásáért felelős személy:

Név: Domoszlai Rita
Regisztrációs szám: MKVK-007371

A Társaság 2025. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 18 400 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 38 910 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 10 130 euró volt 2025-ben. A 2025-re vonatkozó nem audit szolgáltatások összege 4 500 euró.

34. 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 mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, 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.

GRAPHISOFT PARK SE ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2025



AZ ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS NEM HIVATALOS PÉLDÁNYA

GRAPHISOFT PARK





Üzleti Jelentés

Általános áttekintés

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

A Graphisoft Park SE önálló tevékenysége 2025-ben és 2024-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2025. év eseményei

Az elmúlt néhány év irodapiaci trendjeit látva a Társaság még 2024-ben úgy döntött, hogy a déli, nagyobb fejlesztési területen az iroda helyett lakó- és szolgáltatófunkció fejlesztésének lehetőségét vizsgálja meg, ami összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb a további irodaépület fejlesztés helyett. Ezzel összhangban 2025-ben a Társaság értékesítette a déli fejlesztési területet tartalmazó Graphisoft Park South II. Development Kft.-ben lévő 100%-os részesedését a lakásfejlesztésekben érdekelt Synergy Construction Hungary Kft. részére. A tranzakció 2025 július 1-jén sikeresen lezárult, az értékesítésen a Társaság 12 226 612 euró nyereséget realizált.

A Társaságnak így 2025. december 31-én négy (2024: öt) 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2024. december 31.	2025. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039	3 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	7 849 863	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft. (2025.07.01-ig)	100	1 350 449	-
Graphisoft Park Services Kft.	100	280 234	280 234
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350	289 350
Részesedések értéke (EUR)		11 489 935	12 139 486

2025-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 9 500 000 euró (2024: 8 196 971 euró) volt.

A Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2025. június 30-ig Kocsány János, azt követően Bognár Tünde.



2026. évi tervek

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

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

Általános információ

A Graphisoft Park SE

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a Polgári Törvénykönyv 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 (IT) felelős a Társaság irányításáért és dönt minden olyan kérdésben, melyben a részvényeseknek nincsen kizárólagos hatásköre. Az Igazgatótanács évente jelentést készít a részvényeseknek az éves rendes közgyűlésre a Társaság gazdálkodásáról, vagyonáról és üzletpolitikájáról.

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa 7 tagból áll.

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



Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Bojár Gábor	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. 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	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. 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 tőzsrészcvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság tőzsrészcvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖZSRÉSZCÉNYEK:	10 631 674	100.00	90.14	10 631 674	100.00	97.11
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16.83	15.99	1 789 082	16.83	17.23
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János – IT tag, CEO (2025. június 30-ig)	90 457	0.85	0.81	90 457	0.85	0.87
5% feletti részvényesek	2 759 759	25.96	24.67	2 549 009	23.98	24.55
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.41	1 500 000	14.11	14.45
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 259 759	11.85	11.26	1 049 009	9.87	10.10
Egyéb részvényesek	5 533 757	52.05	49.48	5 744 507	54.03	55.33
Saját részvények (1)	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZCÉNYEK (2):	1 876 167	n/a	9.86	1 876 167	n/a	2.89
Kocsány János – IT tag, CEO (2025. június 30-ig) (4)	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
Fekete Csaba – üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120.000	n/a	1.16
Dolgozói saját részvények (1)	772 954	n/a	-	1,576,167	n/a	-
RÉSZCÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

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

(3) A Társaság 2025. március 20-i közlése szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

(4) A Társaság 2025. december 15-i közlése szerint a Vezetői Részvény Program keretében Kocsány János volt vezérigazgató birtokában lévő, összesen 923.213 darab dolgozói részvényt a Társaság névértéken visszavásárolta.



Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

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

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2025. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2026. március 25-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.83 euró, összesen 18 451 154 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2026. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.915 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék

2026. március 25-én a Társaság három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft: 3 200 000 euró
- Graphisoft South I. Kft.: 3 500 000 euró
- Graphisoft Services Kft.: 41 214 euró (15 884 eFt 2025. december 31-i MNB árfolyamon)



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

Felelősségvállaló nyilatkozat – A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Anyavállalati éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2026. március 25.

Bognár Tünde
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2025. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2026. március 25.

Bognár Tünde
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2025. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Mérleg	3
Eredménykimutatás	4
Átfogó jövedelemkimutatás	5
Kimutatás a saját tőke változásairól	6
Cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	8-38

GRAPHISOFT PARK SE**MÉRLEG**

2025. DECEMBER 31.

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

	Megjegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Pénzeszközök	5	335 799	13 076 135
Adókövetelés	6	30 007	32 947
Egyéb forgóeszközök	7	7 770	4 387
Forgóeszközök		373 576	13 113 469
Ingatlanok (eszközhasználati jog)	8	15 274	11 880
Gépek, berendezések	9	649	385
Részesedések	10	11 489 935	12 139 486
Befektetett eszközök		11 505 858	12 151 751
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		11 879 434	25 265 220
Szállítók	11	24 180	19 279
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	12	52 349	67 790
Lízingkötelezettség	8	4 358	4 446
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	19 541	97 992
Rövid lejáratú kötelezettségek		100 428	189 507
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	8	7 067	2 621
Hosszú lejáratú kötelezettségek		7 067	2 621
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		107 495	192 128
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157
Eredménytartalék		12 501 255	25 818 472
Saját részvények	19	(979 473)	(995 537)
Saját tőke		11 771 939	25 073 092
FORRÁSOK ÖSSZESEN		11 879 434	25 265 220

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Osztalék bevétel		8 196 971	9 500 000
Árbevétel	14	8 196 971	9 500 000
Személyi jellegű költség		(532 549)	(949 956)
Egyéb működési költség		(342 758)	(421 684)
Értékcsökkenési leírás		(5 929)	(3 658)
Működési költség	15	(881 236)	-1 375 298
Részesedés értékesítésének nyeresége	10	-	12 226 612
Egyéb (ráfordítás) / bevétel		(3 923)	127
ÜZEMI EREDMÉNY		7 311 812	20 351 441
Kamatbevétel		54 390	124 972
Kamatköltség		(314)	(229)
Árfolyam-különbözet		(18 541)	2 078
Pénzügyi eredmény	16	35 535	126 821
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		7 347 347	20 478 262
Nyereségadók	17	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		7 347 347	20 478 262
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		7 347 347	20 478 262

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
Adózott eredmény		7 347 347	20 478 262
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		7 347 347	20 478 262
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		7 347 347	20 478 262

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- Tartalék	Saját részvények*	Saját Tőke
2024. január 1.	250 157	12 213 527	(981 273)	11 482 411
Adózott eredmény	-	7 347 347	-	7 347 347
Saját részvény átruházás	-	(1 800)	1 800	-
Osztalék**	-	(7 057 819)	-	(7 057 819)
2024. december 31.	250 157	12 501 255	(979 473)	11 771 939
Adózott eredmény	-	20 478 262	-	20 478 262
Saját részvény átruházás	-	(2 400)	2 400	-
Osztalék**	-	(7 158 645)	-	(7 158 645)
Saját részvény vásárlás	-	-	(18 464)	(18 464)
2025. december 31.	250 157	25 818 472	(995 537)	25 073 092

* A saját részvények adatait a 19. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 26. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2024. december 31.	2025. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		7 347 347	20 478 262
Részesedés értékesítésének nyeresége	10	-	(12 226 612)
Értékcsökkenés	8, 9, 15	5 929	3 658
Immateriális javak selejtezése		3 924	-
Kamatbevétel	16	(54 390)	(124 972)
Kamatköltség	16	314	229
Nem realizált árfolyamveszteség	16	-	943
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése	6, 7	165	443
Kötelezettségek növekedése	11, 12, 13	44 465	88 554
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		7 347 754	8 220 505
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök beszerzése	9	(751)	-
Részesedés értékesítésének bevétele	10	-	13 577 061
Tőkeemelés leányvállalatban	10	(422 668)	(2 000 000)
Kapott kamat	16	54 390	124 972
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(369 029)	11 702 033
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	8, 24	(4 273)	(4 358)
Fizetett kamat	16	(314)	(229)
Saját részvény vásárlás	19	-	(18 464)
Fizetett osztalék	24, 26	(7 057 819)	(7 158 645)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(7 062 406)	(7 181 696)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		(83 681)	12 740 842
Pénzeszközök az időszak elején		422 172	335 799
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)		(2 692)	(506)
Pénzeszközök az év végén		335 799	13 076 135

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információk

1.1. A Graphisoft Park SE

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

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, ingatlanfejlesztésre és ingatlanhasznosításra szakosodott társaság létrehozása volt. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg négy (2024: 5) 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 3 fő volt 2025-ben (2024: 2 fő).

1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

A Graphisoft Park SE és leányvállalatai (kivéve a Graphisoft Park Engineering & Management Kft-t) 2018. január 1-től szabályozott ingatlanbefektetési társaságként, illetve projektársaságként működnek.

A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) mint vállalkozási forma a 2011. évi CII. törvény kihirdetésével került a magyar szabályozásba. A szabályozott ingatlanbefektetési társaság (SZIT) az a nyilvánosan működő részvénytársaság, amelyet a vonatkozó jogszabályban (2011. évi CII. törvény – a szabályozott ingatlanbefektetési társaságokról) meghatározott feltételek teljesítése esetén a társaság kérésére az adóhatóság SZIT-ként nyilvántartásba vett, és ennek alapján adókedvezmények igénybe vételére jogosult.

A SZIT státusz megszerzésének főbb feltételei a következők (a teljesség igénye nélkül, részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben):

- (a) kizárólag meghatározott, ingatlannal kapcsolatos tevékenységet végezhet (saját tulajdonú ingatlan adásvétele/bérbeadása/üzemeltetése, ingatlankezelés, építményüzemeltetés, vagyonkezelés),
- (b) nem állt és nem áll végelszámolás, csődeljárás vagy a bíróság által jogerősen elrendelt felszámolás hatálya alatt;
- (c) legalább eredményének 90%-át elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára, amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
- (d) projektársaságain (leányvállalatain), más szabályozott ingatlanbefektetési társaságon (maximum 10% részesedés), valamint épületépítési projekt szervezésével foglalkozó gazdasági társaságon kívül más gazdasági társaságban nem rendelkezik részesedéssel,
- (e) a társaságban együttesen közvetlenül az összes szavazati jog legfeljebb 10%-át gyakorolják biztosítók és hitelintézetek,
- (f) legalább ötmilliárd forint összegű (konszolidált) induló tőkével rendelkezik,
- (g) nyilvánosan működik, kizárólag törzsrészcéget és dolgozói részvényt bocsáthat ki,
- (h) legalább 25%-ot tesz ki azon részvények mértéke, amelyek tulajdonosai egyenként – közvetve vagy közvetlenül – a teljes jegyzett tőke össznévértékének legfeljebb 5%-át tulajdonolják.

A fentiekben túlmenően a szabályozás az eszközportfólióra és a társaság működésére vonatkozóan további követelményeket tartalmaz, amelyek feltételei a SZIT státusz megszerzésének.

A SZIT státusszal járó adókedvezmények az alábbiak (részletesen lásd a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

- társasági adó mentesség,
- helyi iparűzési adó mentesség,
- kedvezményes mértékű (2%) vagyonszerzési illeték.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, 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 „A” sorozatú tőzsrésztől és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvénytől áll. A jegyzett tőke összege teljes mértékben befizetésre került. A Társaság tőzsrésztőit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	90.14	10 631 674	100.00	97.11
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16.83	15.99	1 789 082	16.83	17.23
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János – IT tag, CEO (2025. június 30-ig)	90 457	0.85	0.81	90 457	0.85	0.87
5% feletti részvényesek	2 759 759	25.96	24.67	2 549 009	23.98	24.55
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.41	1 500 000	14.11	14.45
HOLD Alapkezelő Zrt.	1 259 759	11.85	11.26	1 049 009	9.87	10.10
Egyéb részvényesek	5 533 757	52.05	49.48	5 744 507	54.03	55.33
Saját részvények (1)	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1 876 167	n/a	9.86	1 876 167	n/a	2.89
Kocsány János – IT tag, CEO (2025. június 30-ig) (4)	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó – IT tag, CFO	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
Fekete Csaba – üzemeltetési vezető (3)	-	n/a	-	120.000	n/a	1.16
Dolgozói saját részvények (1)	772 954	n/a	-	1 576 167	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

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

(3) A Társaság 2025. március 20-i közlése szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény.

(4) A Társaság 2025. december 15-i közlése szerint a Vezetői Részvény Program keretében Kocsány János volt vezérigazgató birtokában lévő, összesen 923.213 darab dolgozói részvényt a Társaság névértéken visszavásárolta.

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 az Alapszabályban):

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a [Polgári Törvénykönyv](#) másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

A Társaság alapszabályának értelmében az Igazgatótanács legalább 5, de legfeljebb 11 tagból áll, akiket a részvényesek évi rendes közgyűlésén választanak meg legfeljebb 5 éves időtartamra. A Graphisoft Park SE igazgatótanácsa 7 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.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.
Farkas Ildikó	tag	2023. április 28.	2026. május 31.

A Graphisoft Park SE vezérigazgatója 2025. június 30-ig Kocsány János, azt követően Bognár Tünde.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Audit Bizottság

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

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

Az Audit Bizottság 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.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

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

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Társaság által 2025. 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 21 módosítása: az átválthatóság hiánya: Az IAS 21 módosítása meghatározza, hogy a társaságnak hogyan kell megállapítania azt, hogy egy bizonyos pénznem átváltható-e, és hogyan kell meghatározni az azonnali átváltási árfolyamot, ha a pénznem nem átváltható.

A módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

2.3. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a prezentálás pénzneme:

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

2.4. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

A Társaság az eszközöket és kötelezettségeket a mérlegben rövid lejáratú/hosszú lejáratú besorolásban mutatja be.

Egy eszköz akkor rövid lejáratú, ha: (1) a szokásos működési ciklusban várhatóan felhasználják, eladják, vagy elfogyasztják; (2) elsősorban kereskedési céllal tartják; (3) az eszköz várhatóan a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül realizálódik; illetve (4) a pénzeszközök, kivéve, ha a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig nem használható fel kötelezettségek rendezésére. Minden egyéb eszköz befektetett eszközként kerül besorolásra.

Egy kötelezettség akkor rövid lejáratú, ha: (1) a szokásos működési ciklusban várhatóan kiegyenlítik; (2) elsősorban kereskedési céllal tartják; (3) a beszámolási időszakot követő tizenkét hónapon belül esedékes; vagy (4) nincs lehetőség a kötelezettség teljesítésének elhalasztására a beszámolási időszakot követő legalább tizenkét hónapig. A kötelezettség azon feltételei, amelyek a szerződő fél választása szerint tőkeinstrumentumok kibocsátásával történő rendezését eredményezhetik, nem befolyásolják a besorolást. A Társaság minden egyéb kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősít.

A halasztott adó követelések és kötelezettségek hosszú lejáratú követelésként és kötelezettségként vannak bemutatva.

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. 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.

2.7. 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.

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

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

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

2.8. Részesedések

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

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

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

2.9. 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:

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

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

A Társaság mint lízingbevevő:

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

2.10. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk, amikor az események vagy a körülmények változásai azt jelzik, hogy a könyv szerinti érték nem fog megtérülni. Az értékvesztés miatti veszteség az az összeg, amennyivel az eszköz könyv szerinti értéke magasabb, mint annak megtérülési értéke. A megtérülő érték elsősorban a használati érték számításával határozható meg, amely számítás a becslések, és azokat befolyásoló tényezők széles skáláját veszi figyelembe. A Társaság többek között figyelembe veszi a jövőbeli bevételeket és költségeket, a technológiai avulást, szolgáltatások megszüntetését és egyéb változásokat, amelyek értékvesztést indokolhatnak. A megtérülési érték az eszköz értékesítési költségekkel csökkentett valós értéke és használati értéke közül a magasabb. Az értékvesztés felmérése céljából az eszközök csoportosítása azokon a legalacsonyabb szinteken történik, ahol elkülönített pénzáramok (cash flow-k) azonosíthatók (pénztermelő egységek). Az értékvesztés miatti veszteség utólagos visszairásakor az eszköz (pénztermelő egység) könyv szerinti értékét a megtérülő összegére növeljük, úgy, hogy a megnövelt könyv szerinti érték nem haladhatja meg azt a könyv szerinti értéket, amelyet akkor határoztunk volna meg, ha az előző években az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.11. Céltartalékok

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

2.12. Nyugdíjjárulék

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

2.13. Bevételek elszámolása

Osztalékbevétel:

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

Kamatbevétel:

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

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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.

2.17. Osztalék

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

2.18. Üzemi eredmény

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

2.19. Szegmens információ

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Részesedések értékvesztése

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

3.2. Céltartalékok

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

3.3. A háborús konfliktusok és az emelkedő energiaárak következményei

Az utóbbi években az ukrán háború és más konfliktusok hatására az energiaárak jelentősen emelkedni kezdtek. A Társaság értékelte a növekvő energia árak hatásait vagy lehetséges hatásait a Társaság pénzügyi kimutatásaira. Emellett a Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a háborúk esetleges további hatásait is. Ezen tényezők mellett mind külső, mind belső információforrások léteznek, például a részvény- és nyersanyagárak esése, a piaci kamatlábak csökkenése, a gyárak leállítása, az üzletek bezárása, az áruk és szolgáltatások keresletének és eladási árának csökkenése. stb., jelezve, hogy egy eszközben értékvesztés következett be. Fentiek befektetésekre gyakorolt hatásait, amennyiben történt ilyen, a 10. 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) IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzétételei: 2024 áprilisában az IASB kibocsátotta az IFRS 18 standardot, amely felváltja az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása standardot. Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatásra, beleértve a meghatározott összeseneket és részösszeseneket. Ezenkívül a társaságoknak az eredménykimutatásban minden bevételt és ráfordítást az alábbi öt kategória valamelyikébe kell besorolniuk: működési, befektetési, finanszírozási, nyereségadók és megszűnt tevékenységek, amelyek közül az első három új.

Továbbá, megköveteli az újonnan meghatározott, a vezetés által meghatározott teljesítménymutatók bemutatását, a bevételek és kiadások részösszegeinek közzétételét, emellett új követelményeket tartalmaz a pénzügyi információk összesítésére és bontására vonatkozóan az elsődleges pénzügyi kimutatások (PFS) és a kiegészítő megjegyzések azonosított „szerepei” alapján.

Ezen túlmenően az IAS 7 Cash Flow kimutatás standardban is kisebb módosítások történtek. Ezek magukban foglalják a működési cash-flow indirekt módszerrel történő meghatározásánál a kiindulópont megváltoztatását „nyereségről (veszteségről)” „üzemi nyereségre (veszteségre)”, valamint megszűnik az osztalékból és kamatból származó cash flow-k opcionális besorolásának lehetősége. Emellett az új standard következtében számos más standard is módosul.

A standard először a 2027. január 1-jén vagy azt követően kezdődő időszakokra alkalmazandó, a korai alkalmazásba vétel megengedett. A Társaság jelenleg azon dolgozik, hogy azonosítsa a módosítások összes hatását az elsődleges pénzügyi kimutatásokra és a kiegészítő megjegyzésekre vonatkozóan.

B) IFRS 19 Nyilvános elszámoltathatóság alá nem tartozó leányvállalatok közzétételei: 2024 májusában az IASB kiadta az IFRS 19 standardot, amely lehetővé teszi az arra jogosult társaságok számára, hogy a csökkentett közzétételi követelményei mellett döntsenek, miközben továbbra is alkalmazzák más IFRS számviteli standardok megjelenítési, értékelési és bemutatási követelményeit. A jogosultsághoz a társaságnak a beszámolási időszak végén az IFRS 10-ben meghatározott leányvállalatnak kell lennie, nem lehet nyilvános elszámoltathatósága, és rendelkeznie kell egy (végső vagy közbenső) anyavállalattal, amely konszolidált beszámolót készít, nyilvánosan elérhető és megfelel az IFRS számviteli standardoknak.

Emellett az IASB által 2025. augusztusban kiadott IFRS 19 módosítások tovább csökkentik a nyilvános elszámoltathatósággal nem rendelkező, jogosult leányvállalatokra vonatkozó közzétételi követelményeket, frissítve az eredeti IFRS 19-et (2024. május) a 2021. februártól 2024. májusig kiadott új/módosított IFRS standardok beépítésével, ezáltal egyszerűbb jelentéstételt biztosítva és egyúttal enyhítve ezen a társaságok és anyavállalataik terheit.

A standardot (és annak módosításait) az EU még nem fogadta be. A Graphisoft Park SE nem jogosult az IFRS 19 alkalmazására, mivel tőkeinstrumentumait nyilvánosan jegyzi.

C) Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai: A pénzügyi instrumentumok besorolása és értékelése: 2022-ben az IASB befejezte az IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok standard besorolási és értékelési követelményeinek bevezetés utáni felülvizsgálatát. Az IASB általában úgy találta, hogy a társaságok következetesen tudják alkalmazni a követelményeket. Az IASB azonban azonosított néhány olyan követelményt, amelyek érthetőségén tovább lehet javítani. A módosítások kiterjednek (1) az elektronikus átutalással rendezett pénzügyi kötelezettség kivezetésére, (2) a pénzügyi eszközök besorolására és (3) bizonyos közzétételi követelményekre.

A módosítások először a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő időszakokra alkalmazandók. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

D) Az IFRS-ek éves fejlesztései – 11. kötet: 2024 júliusában az IASB kilenc szűk körű módosítást adott ki az IFRS számviteli standardok időszakos karbantartásának részeként. A módosítások pontosításokat, egyszerűsítéseket, javításokat vagy változtatásokat tartalmaznak az IFRS 1 A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok első alkalmazása, IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: közzétételek című standardok következetességének javítása érdekében. Ezenkívül kiegészítik az IFRS 7, IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok, IFRS 10 Konszolidált pénzügyi kimutatások és IAS 7 Cash Flow-k kimutatása alkalmazására vonatkozó útmutatót.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő beszámolási időszakokra lesznek hatályosak. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

E) Megújuló villamos energiára vonatkozó szerződések – Az IFRS 9 és az IFRS 7 módosításai: 2024 decemberében az IASB módosításokat adott ki, amelyek csak a megújuló villamos energiára vonatkozó szerződéseket érintik; a módosítások: (1) pontosítják a hatálya alá tartozó szerződésekre vonatkozó „saját felhasználás” követelmények alkalmazását, (2) módosítják a hatálya alá tartozó szerződések cash flow fedezeti kapcsolatában a fedezett tétel kijelölési követelményeit, (3) új közzétételi követelményeket vezetnek be, hogy a befektetők megérthessék ezeknek a szerződéseknek a vállalat pénzügyi teljesítményére és cash flow-jára gyakorolt hatását.

A módosítások a 2026. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra lépnek hatályba. A módosítások várhatóan nem lesznek hatással a Társaság beszámolójára.

F) Az IAS 21 módosításai: Átszámítás hiperinflációs prezentációs pénznemre: 2025 novemberében az IASB módosításokat adott ki, amelyek tisztázzák, hogyan kell átszámítani a pénzügyi kimutatásokat nem hiperinflációs funkcionális pénznemről hiperinflációs prezentációs pénznemre, ami gyakori eset a multinacionális cégcsoportoknál.

A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Bankbetétek	335 799	13 076 135
Pénzeszközök	335 799	13 076 135

6. Adókövetelés

	2024. december 31.	2025. december 31.
Áfakövetelés	30 007	32 947
Adókövetelés	30 007	32 947

7. Egyéb forgóeszközök

	2024. december 31.	2025. december 31.
Elhatárolt költségek	7 770	4 387
Egyéb forgóeszközök	7 770	4 387

8. Ingatlanok (eszközhasználati jog)

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

	Eszközhasználati jog	Ingatlanok		Eszközhasználati jog	Ingatlanok
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	18 668	18 668	2024. december 31.	15 274	15 274
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2023. december 31.	40 730	40 730	2024. december 31.	40 730	40 730
2024. december 31.	40 730	40 730	2025. december 31.	40 730	40 730
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	22 062	22 062	2024. december 31.	25 456	25 456
Növekedés	3 394	3 394	Növekedés	3 394	3 394
2024. december 31.	25 456	25 456	2025. december 31.	28 850	28 850
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	15 274	15 274	2025. december 31.	11 880	11 880

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárat szerkezete a következő:

	2024. december 31.	2025. december 31.
1 éven belül	4 358	4 446
1– 5 év	7 067	2 621
	11 425	7 067

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

A tárgyévben 4 358 euró lízingdíj törlesztés történt (2024: 4 273 euró).

A lízing kamatköltsége 229 euró volt 2025-ben (2024: 314 euró).

9. Gépek, berendezések

A gépek, berendezések mozgásait az alábbi táblázat mutatja be:

	Egyéb berendezések	Gépek, berendezések		Egyéb berendezések	Gépek, berendezések
Nettó érték:			Nettó érték:		
2023. december 31.	274	274	2024. december 31.	649	649
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2023. december 31.	780	780	2024. december 31.	1 530	1 530
Növekedés	750	750	Növekedés	-	-
2024. december 31.	1 530	1 530	2025. december 31.	1 530	1 530
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2023. december 31.	506	506	2024. december 31.	881	881
Növekedés	375	375	Növekedés	264	264
2024. december 31.	881	881	2025. december 31.	1 145	1 145
Nettó érték:			Nettó érték:		
2024. december 31.	649	649	2025. december 31.	385	385

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Részesedések

A Társaság következő leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel:

Leányvállalat	Tevékenység	Cím	Jegyzett Tőke	Pénz-nem
Graphisoft Park Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	47 108	EUR
Graphisoft Park South I. Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	23 000	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft. (2025. július 1-ig)*	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	23 000	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	Ingatlan-üzemeltetés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	12 000	eFt
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	Ingatlankezelés, mérnöki és adminisztratív tevékenység	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt

* a leányvállalat értékesítésre került, a részleteket lásd lejjebb.

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

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

	2024. december 31.	2025. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	3 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	7 849 863	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	1 350 449	-
Graphisoft Park Services Kft.	280 234	280 234
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	289 350
Részesedések	11 489 935	12 139 486

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a leányvállalati részesedések mozgásait mutatja be 2024. során:

	2023. december 31.	Tőkeemelés	2024. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039		1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	7 849 863		7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.*	1 009 449	341 000	1 350 449
Graphisoft Park Services Kft.**	198 566	81 668	280 234
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350		289 350
Részesedések	11 067 267	422 668	11 489 935

* 2024. október 8-án a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South II. Development Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 340 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróóság 2024. október 15-i hatállyal jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 341 000 euróval emelkedett.

** 2024. június 14-én a Társaság 1 000 ezer forint (2 515 euró) jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park Services Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 31 476 ezer forintot (79 153 eurót). A tőkeemelést a Cégbíróóság 2024. június 21-i hatállyal jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 81 668 euróval emelkedett.

A táblázat a leányvállalati részesedések mozgásait mutatja be 2025. során:

	2024. december 31.	Tőkeemelés/ Értékesítés	2025. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	2 000 000	3 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	7 849 863		7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.*	1 350 449	(1 350 449)	-
Graphisoft Park Services Kft.	280 234		280 234
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350		289 350
Részesedések	11 489 935	649 551	12 139 486

*2025. november 27-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Ingatlanfejlesztő Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 1 999 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróóság a mérlegfordulónap után, 2026. január 27-én, 2025. december 12-i hatállyal jegyezte be.

**2025. július 1-jén a Társaság értékesítette a Graphisoft Park South II. Development Kft-ben lévő 100%-os részesedését 13 577 061 euró vételárért, amely 2025. folyamán teljes összegben befolyt a Társasághoz. Az értékesítésen a Társaságnak 12 226 612 euró nyeresége keletkezett.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az alábbi táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2024. december 31-re és 2025. december 31-re vonatkozóan:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Graphisoft Park Kft.	102 788 767	100 282 383
Graphisoft Park South I. Kft.	52 114 679	50 021 324
Graphisoft Park South II. Development Kft.	7 150 009	n/a
Graphisoft Park Services Kft.*	234 227	290 446
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	428 591	480 781

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2024. és 2025. december 31-i saját tőke adatai a 2024. és 2025. december 31-i hivatalos MNB árfolyamon kerültek átváltásra.

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

Értékvesztés vizsgálata:

Év végén a Graphisoft Park SE elvégezte a leányvállalatokban lévő befektetések értékvesztésének vizsgálatát. A Társaság az IFRS számviteli politikájának megfelelően minden mérleg fordulónapon a befektetett pénzügyi eszközök nyilvántartott eszközértékét megvizsgálja, hogy potenciális értékvesztésre utaló jelek felmerülnek-e. Ennek során kvalitatív és kvantitatív faktorokat is értékelt.

A kvalitatív faktorok (pl. iparági visszaesés vagy csökkenő cash-flow-k) vizsgálata nem mutatott értékvesztésre utaló jelet, a jelenlegi tervek alapján a Csoport és az egyes leányvállalatok működésében nem prognosztizálható jelentős változás.

A kvantitatív faktorok esetében a Társaság megvizsgálta, hogy (1) a részesedések értéke és a leányvállalatok vagyona miként viszonyul egymáshoz, illetve, hogy (2) az ingatlan tulajdonos projektársaságok esetében a DCF alapú ingatlanértékelés szerinti valós értékek változás az előző évhez képest, valamint a könyv szerinti értékhez képest előre jelez-e potenciális értékvesztést.

Ennek eredményeképpen nem került sor értékvesztés elszámolására vagy annak visszairásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. Szállítók

	2024. december 31.	2025. december 31.
Szállítók – belföldi	24 180	19 279
Szállítók	24 180	19 279

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2025. december 31-én, illetve 2024. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

12. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2024. december 31.	2025. december 31.
Szállítók	52 349	67 790
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	52 349	67 790

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2024. december 31.	2025. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	7 758	11 563
Személyi jövedelemadó kötelezettség	1 705	54 429
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	10 078	32 000
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	19 541	97 992

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

14. Árbevétel

	2024. december 31.	2025. december 31.
Osztalékbevétel*	8 196 971	9 500 000
Árbevétel	8 196 971	9 500 000

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Graphisoft Park Kft.	5 515 050	5 000 000
Graphisoft Park South I. Kft.	2 600 000	4 500 000
Graphisoft Park Services Kft.	81 921	-
Osztalékbevétel	8 196 971	9 500 000

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Működési költség

	2024. december 31.	2025. december 31.
Személyi jellegű költség*	532 549	949 956
Egyéb működési költség	342 758	421 684
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	5 929	3 658
Működési költség	881 236	1 375 298

*2025-ben a személyi jellegű költségek emelkedését elsősorban a vezérigazgató személyében történt változás okozta, mivel az év során a leköszönő vezérigazgató egyszeri jutalomban részesült.

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Iroda és telekommunikáció	8 690	4 763
Jog és adminisztráció	200 659	249 558
Biztosítás	25 471	26 125
Tőzsdei díjak	62 779	66 539
Egyéb	45 158	74 699
Egyéb működési költség	342 758	421 684

16. Pénzügyi eredmény

	2024. december 31.	2025. december 31.
Kamatbevétel	54 390	124 972
Kamat (költség)	(314)	(229)
Realizált árfolyam(veszteség) / nyereség	(15 849)	3 527
Nem realizált árfolyam(veszteség)	(2 692)	(1 449)
Pénzügyi nyereség	35 535	126 821

17. Nyereségadók

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

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

	2024. december 31.	2025. december 31.
Adózás előtti eredmény	7 347 347	20 478 262
Számított társasági adó (9%)	661 261	1 843 044
Társasági adó alól mentes eredmény	(661 261)	(1 843 044)
Társasági adó	-	-
Helyi iparűzési adó (2%)	-	-
Nyereségadók	-	-
Effektív adókulcs	0.0%	0.0%

18. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredményt és az egy részvényre jutó hígított eredményt a Graphisoft Park SE 2025. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

19. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozói részvény)	772 954	1 576 167
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0.02
Részvények névértéke összesen (EUR)	28 241	28 241
Saját részvények (bekerülési értéken)	(979 473)	(995 537)

A Társaság 2025. március 20-i közzététele szerint Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60.000 db, majd 2025. június 26-án további 60.000 db dolgozói részvény (bekerülési értéken összesen 2 400 euró).

A Társaság 2025. december 15-i közzététele alapján a Vezetői Részvény Program keretében Kocsány János volt vezérigazgató birtokában lévő, összesen 923.213 darab dolgozói részvényt a Társaság névértéken visszavásárolta (bekerülési értéken (18 464) euró).

20. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2024. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2024. december 31.	Valós érték 2024. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	335 799	335 799	-
Egyéb forgóeszközök	6	7 770	7 770	-
Lízingkötelezettségek	8	(11 425)	(11 425)	-
Szállítók	11	(24 180)	(24 180)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	12	(52 349)	(52 349)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(19 541)	(19 541)	-
Pénzügyi instrumentumok		236 074	236 074	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2025. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2025. december 31.	Valós érték 2025. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	13 076 135	13 076 135	-
Egyéb forgóeszközök	6	4 387	4 387	-
Lízingkötelezettségek	8	(7 067)	(7 067)	-
Szállítók	11	(19 279)	(19 279)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	12	(67 790)	(67 790)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(97 992)	(97 992)	-
Pénzügyi instrumentumok		12 888 394	12 888 394	-

21. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Kapott osztalék	8 196 971	9 500 000
Összesen	8 196 971	9 500 000

Költségek:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások (iroda közüzemi, üzemeltetési díja; menedzsment díj; továbbbszámlázott jogi díjak)	169 655	186 713
Kamat	314	229
Összesen	169 969	186 942

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Kötelezettségek:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Szállítók	52 349	67 790
Lízingkötelezettség	11 425	7 067
Összesen	63 774	74 857

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Társaság nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2025-ben és 2024-ben.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2024. december 31.	2025. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	100 776	102 811
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásoktól kapott javadalmazást is)	467 196	848 098
Összesen	567 972	950 909

* Kulcspozícióban lévő vezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója.

A Társaság az igazgatótanács tagjai és a kulcspozícióban lévő vezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcspozícióban lévő vezetők 2025-ben és 2024-ben csak rövid távú munkavállalói juttatásban részesültek, más javadalmazási forma ebben az időszakban nem merült fel.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az igazgatótanács és a kulcspozícióban lévő vezetők érdekeltségei a Graphisoft Park SE-ben:

Részvényes	2024. december 31.			2025. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1 789 082	16.83	15.99	1 789 082	16.83	17.23
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	15.06	1 685 125	15.85	16.23
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János - IT tag, CEO (2025. június 30-ig)	90 457	0.85	0.81	90 457	0.85	0.87
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1 013 213	n/a	9.86	180 000	n/a	1.73
Kocsány János - IT tag, CEO (2025. június 30-ig)	923 213	n/a	8.25	-	n/a	-
Farkas Ildikó - IT tag, CFO	180 000	n/a	1.61	180 000	n/a	1.73
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	2 892 295	16.83	25.85	1 969 082	16.83	18.96

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

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Graphisoft Park SE-nek nincs jelentős kötelezettségvállalása, függő kötelezettsége vagy követelése 2025. december 31-én, illetve 2024. december 31-én.

23. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Hitelezési kockázat:

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

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2025. és 2024. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

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

2024. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	76 529	76 529
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	7 758	-	7 758
Egyéb kötelezettségek	-	-	11 783	11 783
Pénzügyi kötelezettségek*	-	7 758	88 312	96 070

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 8. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2025. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	87 069	87 069
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	11 563	-	11 563
Egyéb kötelezettségek	-	-	86 429	86 429
Pénzügyi kötelezettségek*	-	11 563	173 498	185 061

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 8. megjegyzés tartalmazza.

24. Finanszírozási cash-flow

A következő táblázat tartalmazza a mérlegben bemutatott lízingkötelezettségek és a finanszírozási cash-flow tételeinek egyeztetését.

2024. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	15 698	-	(4 273)	-	11 425
Osztalék kötelezettség	-	7 057 819	(7 057 819)	-	-
Összesen	15 698	7 057 819	(7 062 092)	-	11 425

2025. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	11 425	-	(4 358)	-	7 067
Osztalék kötelezettség	-	7 158 645	(7 158 645)	-	-
Összesen	11 425	7 158 645	(7 163 003)	-	7 067

25. Tőkekockázat kezelése

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

26. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2025. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 0,71 EUR, összesen 7.159 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 413 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2025. május 30. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megféleltetés során, 2025. május 21-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

27. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2025. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2026. március 25-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 1.83 euró, összesen 18 451 154 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2026. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre résztvényenként 0.915 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék

2026. március 25-én a Társaság három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft:	3 200 000 euró
- Graphisoft South I. Kft.:	3 500 000 euró
- Graphisoft Services Kft.:	41 214 euró (15 884 eFt 2025. december 31-i MNB árfolyamon)

28. A Magyar Számviteli Törvény követelményei szerinti közzétételek

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

Az éves beszámoló aláírásáért felelős személy:

Név: Bognár Tünde
Pozíció: Vezérigazgató
Lakcím: 1031 Budapest, Nánási út 2. B ép. 2 lph. TT. 130 a.

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

b) Bejegyzett könyvvizsgáló és könyvvizsgálati díjak:

A Társaság könyvvizsgálatra kötelezett. A Társaság könyvvizsgálója a Ernst & Young Kft. (cím: 1132 Budapest, Váci út 20.). Személyében felelős könyvvizsgáló:

Név: Domoszlai Rita
Regisztrációs szám: MKVK-007371

A 2025. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 18 400 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 10 130 euró volt 2025-ben. A 2025-re vonatkozó nem audit szolgáltatások összege 4 500 euró.

c) Saját tőke megfeleltetés:

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

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

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS	Átsorolások		Saját tőke - Sztv.
	2024. december 31.			2024. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	250 157
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-	-	-	-
Eredménytartalék	5 153 908	-	(979 473)	4 174 435
Értékelési tartalék	-	-	-	-
Saját részvénnyek	(979 473)	979 473	-	-
Lekötött tartalék	-	-	979 473	979 473
Adózott eredmény	7 347 347	-	-	7 347 347
Saját tőke	11 771 939	979 473	-	12 751 412

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék (eredménytartalék és adózott eredmény):
11 521 782 euró

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2025. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS	Átsorolások		Saját tőke - Szvt.
	2025. december 31.			2025. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	250 157
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-	-	-	-
Eredménytartalék	5 340 210	-	(995 537)	4 344 673
Értékelési tartalék	-	-	-	-
Saját részvények	(995 537)	995 537	-	-
Lekötött tartalék	-	-	995 537	995 537
Adózott eredmény	20 478 262	-	-	20 478 262
Saját tőke	25 073 092	995 537	-	26 068 629

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék (eredménytartalék és adózott eredmény):
24 822 935 euró

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

29. Nyilatkozatok

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

Felelősségvállaló nyilatkozat – A nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Anyavállalati éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertette a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.