

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2021



GRAPHISOFT PARK



Vezetői összefoglaló

2021-ben mintegy **14.7 millió euró bérleti díjbevétel** mellett a pro forma **nettó eredmény 4.84 millió eurót** ért el, mely közel 140 ezer euróval magasabb az előrejelzettnél. Ennek megfelelően az Igazgatótanács a 2021. évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy 4,4 millió euró, tehát törzsrészesvényenként hozzávetőleg **43 eurócentnek megfelelő osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a koronavírus-járvány okozta válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a válság közvetlen hatásaként 2020-ban csak kismértékben, átmenetileg csökkent. 2021. II. félévében a **kihasználtság** a bérleti igények alapján ismét emelkedni kezdett, és 2021. év végére **96%-ra nőtt**, miközben a budapesti irodapiacot jellemző átlagos üresedési ráta – részben a megnövekedett irodakínálatból adódóan – továbbra is 9% körül alakult. A kedvező kihasználtsági szint és a bérleti szerződések folyamatos hosszabbítása, megújítása eredményeképpen **2022-ben** a bevételek további mintegy 300 ezer eurós emelkedésével számolunk, így a **15 millió euró várható bérleti díjbevétel** mellett a **pro forma nettó eredmény 5.1 millió eurót érhet el**, mely 2021-hez képest további 5%-os eredmény növekedést jelenthet.

A koronavírus hatására átalakuló irodahasználat és a „home office” térnyerése érzékelhető hatással van az irodák iránti általános keresletre. Ugyanakkor a Park bérleti körében jelentős területcsökkentési igények továbbra sem merültek fel, a kisebb mértékű csökkentések pedig lehetőséget adtak más bérlok növekedési igényeinek kielégítésére, illetve több új, kisebb bérlo beköltözésére, melynek következtében az irodapark összesített kihasználtsága az elmúlt félévben 2%-kal nőtt. Tekintettel a jelenlegi magas kihasználtsági szintre és a jövőben újonnan jelentkező bérlo igényekre, 2022-ben megkezdjük a Társaság által 2021-ben megvásárolt fejlesztési terület és a már meglévő déli fejlesztési telek összevonásával fejleszthetővé vált mintegy 4 000 m²-es épületre vonatkozóan az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését, annak érdekében, hogy szignifikáns bérlo igény esetén a fejlesztés elindítható legyen. Az elmúlt évek tapasztalatai alapján sok új kezdő vállalkozás választotta helyszínül a Graphisoft Parkot, ezért az új épületben – hasonlóan több más kisebb épületünkhöz – részben az induló vagy már növekedési szakaszba lépő startup vállalkozások számára is helyet kívánunk biztosítani. A projekt előkészítéséhez szükséges egyéb területrendezési és régészeti munkálatok már az előző év során befejeződtek. Ahogy az elmúlt időszak tapasztalatai mutatják, a koronavírus járvány következtében kialakult, az irodák üresedésére vonatkozó nagyfokú bizonytalanság enyhült, a home office és a hibrid munkavégzés térnyerése mellett hosszú távon is érzékelhetően szükség lesz a személyes jelenlétre, a közös munkára. A heti néhány nap home office mellett is érdemes megtartani a munkatársak dedikált munkahelyét és biztosítani számukra a kreatív, innovatív munkavégzéshez szükséges igényes közösségi tereket. Ennek költsége elenyésző a magasán képzett, tehetséges munkatársak bekerülési költségén belül. Az innováció élvonalához tartozó cégek esetében különösen fontos ezen munkatársak megtartása és a dolgozói fluktuáció alacsony szinten tartása. Sokat segít ebben a Park által nyújtott inspiráló zöld környezet, valamint a tágas, szabad terek által dominált irodaépületek, amelyek egyúttal lehetővé teszik a szociális távolságtartás új követelményének betartását is. Az építészeti koncepció bevált, továbbra is biztosítva a Társaság nyereséges működését.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2021. év végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 241 millió euróra** értékelte, mely közel azonos az előző év végével.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke érdemben nem változott az előző évhez képest. Ez nagyrészt annak tudható be, hogy 2021-ben az irodapark bérlo köre és a területek kihasználtsága stabil maradt, így

ÜZLETI JELENTÉS

a COVID 19 járvány hosszútávú hatásait továbbá az általános piaci bizonytalanságot és a kockázatokat számszerűsítő yield növekedése ellenére sem csökkent az irodaházak valós értéke.

A fejlesztési területek értékét két tényező befolyásolta: egyrészt a Pest Megyei Kormányhivatal 2021 júniusában hozott határozata értelmében az északi terület kármentesítésére – melynek kötelezettje a Fővárosi Gázművek jelenlegi jogutódja, az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt – előírt új határidő, ami jelenleg 2022. december 31. A független értékbecslő a lehetséges fejlesztések legkorábbi indulását az ismételten halasztott határidővel számolva 2021 II. negyedévében a telkek valós értékét mintegy 760 ezer euróval csökkentette. Ugyanakkor ezt a kármentesítés további halasztása miatt bekövetkezett valós érték csökkenést nagyrészt ellensúlyozta, hogy 2021 első negyedévében a Társaság megvásárolta a már beépített South Park I és a South Park II nevű déli fejlesztési terület között elhelyezkedő 1 200 m² alapterületű ingatlant, mely terület a már eddig is Társaság tulajdonában álló telekkel összevonva a déli területen további 4 000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A tranzakció közel 530 ezer euró valós érték növekedést jelentett az I. negyedévben. Az érintett déli területeken a fejlesztések előkészítéseként a régészeti és területrendezési munkálatok már befejeződtek, így igény esetén új beruházás bármikor indítható.

	[ezer EUR]				
	2020. dec. 31.	2021. márc. 31.	2021. jún. 30.	2021. szept. 30.	2021. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	218 041	217 941	218 161	218 196	218 256
Fejlesztési telkek	23 100	23 630	22 870	22 860	22 860
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241 141	241 571	241 031	241 056	241 116
Valós nettó eszközérték	148 653	152 272	144 879	147 793	150 876
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	14.7	15.1	14.4	14.7	15.0

A 2021 júniusában kifizetett 10 millió euró osztalék mintegy 6.5%-kal csökkentette az előző negyedév végi valós nettó eszközértéket, ugyanakkor az ingatlanok valós értékének alakulása, az elért nettó eredmény és a tárgyidőszaki hiteltörlesztések eredményeképpen 2021. IV. negyedév végén a valós nettó eszközérték közel **151 millió euróra** nőtt.

Pro forma eredmények és előrejelzés

A 2021. évi „pro forma” pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: az EBITDA 224 ezer euróval, 1.6%-kal, míg a pro forma nettó eredmény 402 ezer euróval, mintegy 9%-kal nőtt az előző évhez képest. A bérleti díjbevétel összességében 100 ezer euróval nőtt, annak ellenére, hogy 2021. I. negyedévben még elmaradás mutatkozott az előző év koronavírus válsággal még nem érintett hasonló időszakához képest. Az év során, köszönhetően az irodapark stabil – 2021. II. félévében már növekvő – kihasználtságának, a bérleti kör stabilitásának, illetve a bérleti szerződések folyamatos hosszabbításának, a bérleti díjbevétel 14.7 millió eurót ért el. 2022-ben a kedvező kihasználtsági szinttel és a bérleti szerződések folyamatos indexálásával számolva a bérleti díjbevétel további 300 ezer euróval növekedhet, 15 millió eurót érve el. A működési költségek összessége 2021-ben elmaradt az előző évhez képest: a koronavírus válság kapcsán becsült extra tételek nem merültek fel, másik oldalról pedig 2020-ban egyszeri szakértői díjak növelték a költségeket. 2022-ben ugyanakkor a működési költségek mintegy 300 ezer eurós tervezett növekedésének fele a beépült inflációs várakozásokkal magyarázható, míg a másik fele mögött a vásárolt szolgáltatások bővülő volumene áll. Az egyéb bevétel többségében az időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét

ÜZLETI JELENTÉS

tükrözi, melynek a korábbi évekhez képest szignifikáns változása nem várható. Fentiek alapján 2022-ben az EBITDA az idei évvel egyező szintet, 13.9 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés az elmúlt években nem változott jelentősen, azonban 2022-ben – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – várhatóan közel 200 ezer euróval csökkenni fog. A nettó kamatköltség 2021. évi csökkenése két hatás együttes eredménye: egyrészt a hiteltörlesztések következtében a tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, továbbá a forint eszközökön realizált kamatbevétel is kedvezőbben alakult az előző évhez képest. 2022-ben a nettó kamatköltség további közel 100 ezer eurós csökkenésével számolunk. Mindezek eredményeként a 2021. évi pro forma nettó eredmény az előző évit 9%-kal meghaladva 4,8 millió eurót ért el, 2022-ben pedig további 5%-kal növekedve 5.1 millió euró várható.

(millió euró)	2020. tény	2021. tény	2022. várható
Bérleti díj bevétel	14.54	14.66	15.0
Egyéb bevétel (nettó)	0.59	0.56	0.5
Működési költség	(1.41)	(1.27)	(1.6)
EBITDA	13.72	13.95	13.9
Értékcsökkenés	(7.09)	(7.17)	(7.0)
Üzemi eredmény	6.63	6.78	6.9
Nettó kamatköltség	(2.18)	(1.92)	(1.8)
Adózás előtti eredmény	4.45	4.86	5.1
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	(0.0)
Adózott eredmény	4.43	4.84	5.1

A 25 évvel ezelőtt megfogalmazott “mikro-szilícium-völgy” koncepció működik. A koronavírus járvány okozta válság és az annak következtében hosszú távon változó, átalakuló irodahasználati igények közepette is érdemes az ingatlanfejlesztésben is fókuszálni egy jól meghatározott vevőkörre, esetünkben a technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozásokra. Ezen a területen a siker kulcsa a tehetségek vonzása. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.



Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János
vezérigazgató

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2020. dec. 31	2021. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	
Ingtalan bérbeadás árbevétele	14 539	14 657
Működési költség	(1 406)	(1 268)
Egyéb bevétel (nettó)	590	558
EBITDA	13 723	13 947
Értékcsökkenés és amortizáció	(7 087)	(7 168)
Üzemi eredmény	6 636	6 779
Nettó kamatköltség	(1 963)	(1 728)
Egyéb pénzügyi eredmény	(216)	(192)
Adózás előtti eredmény	4 457	4 859
Nyereségadó	(23)	(20)
Pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (1)	4 434	4 839
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény egyszeri tételek nélkül (EUR) (2)	0.44	0.48
Egyszeri tételek: árfolyamkülönbözet (3)	(747)	-
Pro forma adózott eredmény (1)	3 687	4 839
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0.37	0.48
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(24 315)	(721)
El nem számolt értékcsökkenés	6 858	6 924
Beszámoló szerinti adózott eredmény	(13 770)	11 042
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	(1.37)	1.10

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

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

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

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Ingatlanok valós értéke	218 041	218 256
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>212 039</i>	<i>212 252</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	23 100	22 860
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12 358</i>	<i>12 819</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241 141	241 116
Becsült valós nettó eszközérték (2)	148 653	150 876
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>133 011</i>	<i>135 854</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10 083	10 083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14.74	14.96
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13.19</i>	<i>13.47</i>

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

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

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

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

Részletes elemzés

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

- 2021. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2022. évi eredmény előrejelzés.

2021. évi „pro forma” eredmények

A 2021. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2020-as bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2021: 14 657 ezer euró; 2020: 14 539 ezer euró) 118 ezer euróval, mintegy 1%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark koronavírus válság mellett is stabil – 2021. II. félévében növekvő – kihasználtságának, illetve a bérlői kör stabilitásának, a bérlői szerződések folyamatos hosszabbításának.
- A **működési költség** (2021: 1 268 ezer euró; 2020: 1 406 ezer euró) 138 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, elsősorban az összehasonlító időszakban felmerült egyszeri, szakértői díjak miatt.
- Az **egyéb bevétel** (2021: 558 ezer euró; 2020: 590 ezer euró) nettó egyenlege 32 ezer euróval, 5%-kal alacsonyabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők kérésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2021: 7 168 ezer euró; 2020: 7 087 ezer euró) az előző évvel közel megegyező nagyságrendben alakult.
- Az **EBITDA** (2021: 13 947 ezer euró; 2020: 13 723 ezer euró) 224 ezer euróval, 1.6%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2021: 6 779 ezer euró; 2020: 6 636 ezer euró) 143 ezer euróval, 2.2%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2021: 1 728 ezer euró; 2020: 1 963 ezer euró) mintegy 235 ezer euróval csökkent az előző év hasonló időszakához képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredmény** (2021: 192 ezer euró veszteség; 2020: 963 ezer euró veszteség) jelentősen kedvezőbb az előző évinél: a 2020. évi árfolyamvesztéséből 747 ezer euró a 30 millió euró osztalék forintban történő kifizetéséhez kapcsolódott. Emellett mindkét évben a forint jelentős gyengülése miatt a forintban nyilvántartott eszközök árfolyamvesztése is rontotta az egyéb pénzügyi eredményt.
- A **nyereségadó** (2021: 20 ezer euró; 2020: 23 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2021: 4 839 ezer euró; 2020: 3 687 ezer euró) összességében mintegy 1.2 millió euróval haladja meg az előző évit. 2020-ban a nettó nyereséget a 30 millió osztalék kifizetéséhez kapcsolódó 747 ezer euró árfolyamvesztés jelentősen csökkentette, ugyanakkor ezen egyszeri tételtől eltekintve is 2021. évi eredmény összességében kedvezőbb, mintegy 400 ezer euróval, 9%-kal haladja meg az előző év hasonló időszakának eredményét.

ÜZLETI JELENTÉS

2021. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2021-ben 6 203 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 924 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 721 ezer euróval csökkentette az eredményt. A valós érték kismértékű csökkenését a pandémia okozta bizonytalan piaci körülmények elhúzódása, a magasabb piaci hozamok, valamint a home office elterjedésének a független értékbecsülő által becsült hosszabb távon várható hatása eredményezte.

2020-ban a beszámoló szerinti eredmény 17 457 ezer euróval volt alacsonyabb a „pro forma” eredményénél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 858 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 24 315 ezer euróval csökkentette az eredményt. Az összehasonlító időszakban a valós érték csökkenését a COVID-19 járvány terjedése miatti bizonytalan piaci körülmények hozamokra gyakorolt hatása, valamint a 2020-2021-re előzetesen becsült átmeneti (de végül nem bekövetkezett) bevételkiesés eredményezte.

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:		2020Q1	2020Q2	2020Q3	2020Q4	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):		97%	97%	95%	94%	94%	94%	95%	96%
Összes bérbeadható terület (m ²):		82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000

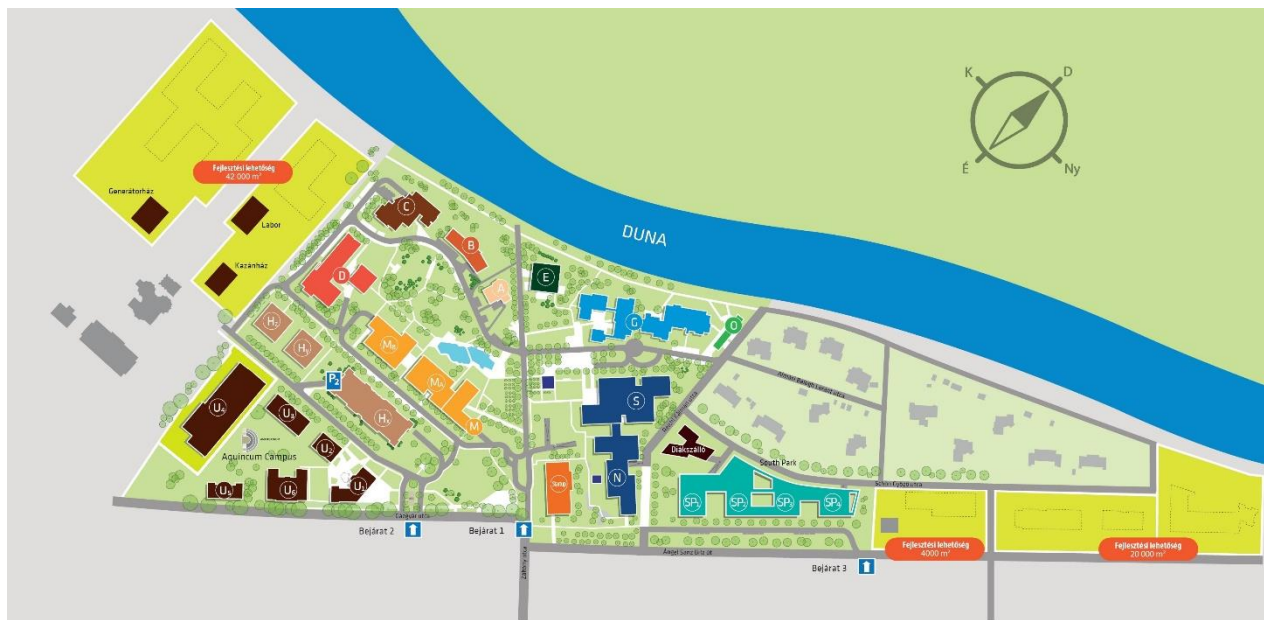
A 2018-ban átadott South Park épületegyüttessel a korábbi 68 000 m²-ről 82 000 m²-re nőtt a bérbeadható terület nagysága, melynek kihasználtsága a meglévő bérlők növekedési igénye és az újonnan kötött bérleti szerződések eredményeképpen 2019 második felétől ismét tartósan 97%-ra emelkedett. 2020 folyamán a kihasználtság kismértékben visszaesett: részben a gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, az esedékes bérleti szerződések megújításakor egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. III. és IV. negyedévében a kihasználtság ismét nőtt, év végére 96%-ot ért el, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáráó 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 bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **14.4 év**, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam **3.5 év**.

ÜZLETI JELENTÉS

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

A központi és a déli fejlesztések befejezése után 2018. szeptembertől a Graphisoft Parkban összesen **82 000 m² teljes bérbeadható terület**, valamint hozzávetőlegesen **2 000 gépkocsi elhelyezését biztosító felszín alatti garázs** áll a bérlők rendelkezésére, biztosítva a felszínen a zöldfelület dominanciáját.



2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1.200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzat Képviselőtestületének 613/2020. (IX.24.) Határozata szerint a Képviselőtestület elfogadott. A vonatkozó adásvételi szerződés 2021. januárjában hatályba lépett. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4 000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé, melyre vonatkozóan 2022-ben megkezdjük az építési engedélyeztetési folyamat előkészítését.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 20 000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Ezen a telken 2019 második félévében mintegy 4 ezer m² területen megkezdtek a régészeti és területrendezési munkákat, és egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit. Az előkészítő munkálatok 2020-ban befejeződtek, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői”, valamint a „Peres eljárás” pontokban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42 000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66.000 m² bérbeadható terület, így tehát a Graphisoft Park egésze összesen 148 000 m² bérbeadható területre növekedhet.

2017-ben megkezdtek a 25 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13 000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2021 között több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását, gépészeti korszerűsítését végeztük el összesen 12 000 m²-en, közel 1 600 ezer euró értékben, melyet folytatva 2022-től további évi 0.5-1 millió euró értékű technológiai korszerűsítést tervezünk a központi terület épületein.

ÜZLETI JELENTÉS

A Graphisoft Park hazai "szilícium-völgy" koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő felsőoktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

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

Finanszírozás

A központi területen átadásra került fejlesztések finanszírozására 2015. decemberben 10 éves futamidejű hitelszerződést kötöttünk az Erste Bank Hungary Zrt-vel. A hitelszerződés alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram keretében 4 milliárd forint (12.6 millió euró) és további 3 millió euró hitelkeretet biztosított a Graphisoft Park számára. A forint alapú hitel árfolyamkockázatának fedezésére 2016. júniusban cash flow fedezeti (CCIRS) megállapodást kötöttünk a hitel teljes összegére és pénzáramlására vonatkozóan a hitel törlesztési periódusának kezdetétől a hitelszerződés lejáratáig, ezzel a teljes forint alapú tőke- és fix kamatfizetési kötelezettséget euró alapúra cseréltük.

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

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

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel. A hitel teljes keretösszegéből 3 millió euró 3 hónap után visszafizetésre került. A Társaság a normál üzletmenetből származó osztalékkifizetésen túl 2020-ban 25.5 millió euró, 2021-ben pedig további 6 millió euró rendkívüli osztalékot fizetett ki ennek a hitelnek a terhére. A hitelből fennmaradó 5.5 millió euró a Társaság készpénz tartalékait növeli, lehetőséget biztosítva újabb fejlesztések indítására, amennyiben ezt a piaci igények indokolják. A Társaság igazgatótanácsa a közeljövőben újabb rendkívüli osztalékokra (tehát a pro forma eredmény 90%-án felül) nem tervez javaslatot tenni.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 97 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 40%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti.

ÜZLETI JELENTÉS

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2021.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15 600	2025.12.27	10 327
UniCredit Bank Hungary Zrt	24 000	2026.12.23	19 200
Erste Bank Hungary Zrt	40 000	2027.12.31	33 556
UniCredit Bank Hungary Zrt	40 000	2029.12.15	34 262
Összesen	119 600		97 345

2022. évi előrejelzés

A 2021. évi eredményeket és az irodapark 96%-os kihasználtsági szintjét figyelembe véve számításaink szerint a Társaság **2022. évi bérleti díjbevétele** és pro forma nettó eredmény **előrejelzését** az alábbiak szerint **módosítjuk**:

- a várható **bérleti díjbevétele** a növekvő kihasználtság és a bérleti díj indexálások következtében **200 ezer euróval magasabb**, melynek hatására a **pro forma adózott eredmény** is várhatóan összesen **200 ezer euróval haladja meg** a korábban publikált előrejelzést.

(millió euró)	2020 tény	2021 tény	2022 várható
Bérleti díj bevétele	14.54	14.66	15.0
Egyéb bevétele (nettó)	0.59	0.56	0.5
Működési költség	(1.41)	(1.27)	(1.6)
EBITDA	13.72	13.95	13.9
Értékcsökkenés	(7.09)	(7.17)	(7.0)
Üzemi eredmény	6.63	6.78	6.9
Nettó kamatköltség	(2.18)	(1.92)	(1.8)
Adózás előtti eredmény	4.45	4.86	5.1
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	(0.0)
Adózott eredmény	4.43	4.84	5.1

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak indexálásával számolva 2022-ben mintegy 15 millió euró **bérleti díjbevétele** várható, mely több mint 300 ezer euróval haladja meg a 2021. évi árbevételt.
- Az **egyéb bevétele (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elsősorban a bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- 2022-ben az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése és az általános inflációs várakozások alapján a **működési költségek** – melynek jelentős része forintban merül fel – korábbi éveket meghaladó mértékű, mintegy 300 ezer eurós növekedésével számolunk.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2022-ben az **EBITDA** várhatóan a 2021 évit megközelítve 13.9 millió euró lesz.

ÜZLETI JELENTÉS

- Az elmúlt években a korábban megvalósított fejlesztések és a felújítások következtében az (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** tartósan évi 7.1 millió euróra nőtt. 2022-ben azonban – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – az értékcsökkenés várhatóan 200 ezer euróval csökkenni fog.
- 2020-tól a megnövekedett hitelállomány miatt a **nettó kamatköltség** jelentősen meghaladta az előző évek kamatszintjét, ugyanakkor 2022-ben a folyamatos törlesztések, valamint a Társaság forintban tartott eszközei (melyek a konzervatív befektetési politikának, és a SZIT törvényben meghatározott eszközportfólióra vonatkozó előírásoknak megfelelően likvid és kockázatmentes pénzügyi eszközök) realizált kamatbevételei eredményeképpen a nettó kamatköltség várhatóan 1.8 millió euróra csökken.
- Mindezek eredményeként a 2022. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 5%-kal meghaladva 5.1 millió eurót érhet el.

ESG stratégia

2022-ben a Társaság az intézményi befektetői, finanszírozói, illetve a szabályozói elvárások mentén az ESG célokkal összhangban elkezdte a környezeti, társadalmi és irányítási stratégiája elemeinek meghatározását. Ennek első lépéseként tanácsadó segítségével a Graphisoft Park üzemeltetésének karbonlábnyom nagysága kerül meghatározásra a 2021. évi rendelkezésre álló adatok alapján. Az eredmények tükrében fog a Társaság fenntarthatósági, klímavédelmi szempontokkal összhangban stratégiai célokat meghatározni, továbbá célja, hogy a 2022-es évre vonatkozóan független ESG tanúsítványt szerezzen.

A Társaság fenntarthatósági szempontok melletti elkötelezettségét bizonyítja, hogy a Társaság 2017-től tagja a BCSDH (Magyarországi Üzleti Tanács a Fenntartható Fejlődésért) szervezetnek, melynek felügyelő bizottsági tagja a Park vezérigazgatója, Kocsány János. A szervezet célja, hogy innovatív megoldási lehetőségekkel aktívan támogassa, előmozdítsa a tagvállalatoknál a fenntartható fejlődés elveinek gyakorlatba való átültetését és alkalmazását, illetve a tapasztalatok értékelésére megfelelő szakmai fórumot biztosítson.

Főbb kockázati tényezők

- A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület jelenleg szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi nevén MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége. Az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal határozata szerint a volt gázgyári területen a kármentesítés kezdése, illetve annak befejezése a korábban tervezett időponthoz képest tovább csúszik (Lásd alább „Peres eljárás” pontban).
- A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszíntingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.
- Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt a koronavírus-járvány okozta válság által kevésbé sújtott kutató-fejlesztő tevékenységet végző, stabil vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és jelenleg ismét 96%-on áll. Ugyanakkor hosszabb távon nem zárható ki az irodaházak szokásosnál nagyobb mértékű üresedése, hiszen a növekvő kínálati piacon hosszabb távon az irodahasználat általános átalakulásával, és esetlegesen az irodaterületek iránti igények csökkenésével is számolni kell. Mindezen kockázatokat tekintve a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének tartósabb leértékelődése sem zárható ki.

ÜZLETI JELENTÉS

Elismerés

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

Peres eljárás

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az északi fejlesztési terület szennyezett, ennek rehabilitációja a szennyező, a Fővárosi Gázművek (jelenlegi jogutódja: MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.) kötelezettsége. A 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.

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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az EUR/HUF 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 2022. végéig 380 HUF/EUR árfolyammal, 3% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan 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 Gazdasági társaságokról szóló törvény másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

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

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

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

ÜZLETI JELENTÉS

Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

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

Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10 631 674 darab egyenként 0.02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú törzsrészcégből és 1 876 167 darab, egyenként 0.02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

ÜZLETI JELENTÉS

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	87.92	10 631 674	100.00	94.23
5% feletti részvényesek	4 841 701	45.54	42.22	4 623 413	43.49	43.21
Bojár Gábor	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.75
HOLD Zrt.	653 104	6.14	5.70	662 704	6.23	6.19
AEGON Zrt.	1 003 472	9.44	8.75	775 584	7.30	7.25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	14.02
Egyéb részvényesek	5 240 897	49.30	45.70	5 819 185	51.35	51.02
Saját részvények*	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	12.08	1 876 167	-	5.77
Kocsány János	1 384 819	-	12.08	518 443	-	4.85
Egyéb dolgozói részvényesek	-	-	-	99 262	-	0.93
Saját részvények*	491 348	-	-	1 258 462	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

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

Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

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

ÜZLETI JELENTÉS

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

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2022. március 21-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.43 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2022. április 21-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 268 917 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlés napján azon a forint árfolyamon kerül meghatározásra, melyen a Graphisoft Park SE számlavezető pénztárhelye az eurót a Társaságtól megvásárolja. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Orosz-ukrán háború

A háború kitörése után a forint jelentős gyengülése miatt a Társaság forintban tartott eszközeinek elszámolandó árfolyamvesztésének mértéke lényegesen befolyásolhatja a 2022. évi pénzügyi eredményt. A Társaság a működési költségeinek tervezésekor már számolt az energiaárak növekedésével, azonban ennek mértéke a háború kitörésével tovább fokozódhat. Ugyanakkor az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankcióknak jelenlegi információink alapján nincs közvetlen hatása a Társaságra.

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 eszközeiről, kötelezettségeiről, pénzügyi helyzetéről valamint eredményéről, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.

Budapest, 2022. március 21.



Bojár Gábor
az Igazgatótanács elnöke



Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2021. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2022. március 21.

Kocsány János
vezérigazgató

Bihari Sándor
gazdasági igazgató

TARTALOM:

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

Független könyvvizsgálói jelentés

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

A konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai (a „Csoport”) filenév 5299006ETW1JYNUWJC79_31_12_21_CH.xml¹ digitális fájlban lévő 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely konszolidált pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra készített konszolidált mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 239 994 ezer EUR –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból – melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 12 833 ezer EUR nyereség –, konszolidált saját tőke változás kimutatásból és konszolidált cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó konszolidált megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt konszolidált pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2021. december 31-én fennálló konszolidált pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó konszolidált pénzügyi teljesítményéről és konszolidált cash-flow-iról az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (az „EU IFRS”) összhangban, valamint azokat minden lényeges szempontból a Magyarországon hatályos, a számvitelről szóló 2000. évi C. törvénynek (a „számviteli törvény”) az EU IFRS-ek szerint konszolidált éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

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

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

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

¹ fent hivatkozott fájlnevén 5299006ETW1JYNUWJC79_31_12_21_CH.xml éves beszámoló digitális azonosítása SHA 256 HASH algoritmussal: 2790ee5452cd5032234ef6bffd5b5a3564c5bb4aac5e0023ddd4e0801f6c23e3

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdések

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Bevételek elszámolása

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 16. megjegyzésére

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

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

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

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

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

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

Kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdés

Könyvvizsgálati válaszuk a kulcsfontosságú könyvvizsgálati kérdésre

Befektetési célú ingatlanok értékelése

Hivatkozással a konszolidált pénzügyi kimutatások 3.4. és 11. megjegyzéseire

A Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaiban a befektetési célú ingatlanok mérlegértéke 2021. december 31-én 225 071 ezer EUR, 2020. december 31-én 224 397 ezer EUR. A fenti mérlegérték a befektetési célú ingatlanok becslött valós értékét tükrözi, amelynek meghatározásához a Csoport független külső értékbecslő szakértőt alkalmazott. A független értékbecslő által elkészített értékelés alapján -721 ezer EUR átértékelési különbözet (veszteség) került elszámolásra befektetési célú ingatlanok értékelési különbözeteként.

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

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

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

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

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

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

Egyéb kérdések

A Társaság vezetése felelős a Bizottság (EU) 2019/815. (2018. december 17.) rendelete („ESEF-rendelet”) 3. és 4. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú konszolidált pénzügyi kimutatások prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk a konszolidált pénzügyi kimutatásokat tartalmazó - jelentésünkben elektronikusan azonosított - digitális fájl ember által olvasható tartalmára terjedt ki, könyvvizsgálatunk hatóköre nem terjedt ki annak vizsgálatára és ennek megfelelően nem mondunk véleményt arról, hogy a digitalizált információ minden lényeges szempontból megfelel-e az ESEF-rendelet követelményeinek.

Egyéb információk: Az üzleti jelentés

Az egyéb információk a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2021. évi konszolidált üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős a konszolidált üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában a konszolidált pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik a konszolidált üzleti jelentésre.

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

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

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

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

Véleményünk szerint a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2021. évi konszolidált üzleti jelentése minden lényeges vonatkozásban összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. és leányvállalatai 2021. évi konszolidált pénzügyi kimutatásaival és a számviteli törvény vonatkozó előírásaival. A konszolidált üzleti jelentésben rendelkezésre bocsátottak a számviteli törvény 95./B. § (2) bekezdés a)-d), g) és h) pontjában meghatározott információkat. Mivel egyéb más jogszabály a Csoport számára nem ír elő további tartalmi követelményeket az üzleti jelentésre, ezért e tekintetben nem mondunk véleményt.

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

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

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

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

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

A könyvvizsgáló konszolidált pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

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

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

Továbbá:

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

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

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

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

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

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

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

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

Jelentés egyéb jogi és szabályozói követelményekről

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

A könyvvizsgáló kijelölése és a megbízás időtartama

A 2020. április 30-i közgyűlésen kerültünk megválasztásra a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. könyvvizsgálójának, és megbízásunk 4 éve tart megszakítás nélkül.

A könyvvizsgálói jelentés és az auditbizottsághoz címzett kiegészítő jelentés összhangja

Megerősítjük, hogy a jelen könyvvizsgálói jelentésben foglalt, a konszolidált pénzügyi kimutatásokkal kapcsolatos könyvvizsgálói véleményünk összhangban van a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. auditbizottságához címzett kiegészítő jelentéssel, amelyet 2022. március 21-én adtunk ki az Európai Parlament és a Tanács 537/2014/EU rendelete 11. cikkével összhangban.



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

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

Nem könyvvizsgálati szolgáltatások nyújtása

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

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

Budapest, 2022. március 21.

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


Schillinger András
Cégvezető




Gaál Edmond
Kamarai tag könyvvizsgáló
Kamarai tagsági száma: 007299

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

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Pénzeszközök	5	15 908	10 066
Vevők	6	455	555
Adókövetelés	7	174	163
Egyéb forgóeszközök	8	2 731	2 581
Forgóeszközök		19 268	13 365
Befektetési célú ingatlanok	11	224 397	225 071
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1 620	1 441
Immateriális javak	10	93	91
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	14	-	26
Befektetett eszközök		226 110	226 629
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		245 378	239 994
Rövid lejáratú hitelek	14	5 068	5 235
Szállítók	12	882	572
Adókötelezettség	7	178	304
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	3 797	3 131
Rövid lejáratú kötelezettségek		9 925	9 242
Hosszú lejáratú hitelek	14	94 707	89 392
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	7 735	5 506
Hosszú lejáratú kötelezettségek		102 442	94 898
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		112 367	104 140
Jegyzett tőke	1.3	250	250
Eredménytartalék		139 322	140 390
Saját részvények	23	(972)	(988)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	14	(3 237)	(1 440)
Tárgyi eszközök áértékelési különbözete		681	681
Halmazott átváltási különbözet		(3 033)	(3 039)
Saját tőke		133 011	135 854
FORRÁSOK ÖSSZESEN		245 378	239 994

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		14 539	14 657
Árbevétel	16	14 539	14 657
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	17	(101)	(97)
Személyi jellegű költség	17	(800)	(790)
Egyéb működési költség	17	(505)	(381)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 17	(229)	(244)
Működési költség		(1 635)	(1 512)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(24 315)	(721)
Egyéb bevétel	18	590	558
ÜZEMI EREDMÉNY		(10 821)	12 982
Kamatbevétel	19	11	59
Kamatköltség	19	(1 974)	(1 787)
Árfolyamkülönbözet	20	(963)	(192)
Pénzügyi eredmény		(2 926)	(1 920)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		(13 747)	11 062
Nyereségadó	21	(23)	(20)
ADÓZOTT EREDMÉNY		(13 770)	11 042
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		(13 770)	11 042
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	22	(1.37)	1.10
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	22	(1.37)	1.10

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2021. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Adózott eredmény		(13 770)	11 042
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(1 529)	1 797
Átváltási különbözet**		(63)	(6)
Egyéb átfogó jövedelem		(1 592)	1 791
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		(15 362)	12 833
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		(15 362)	12 833

* 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
2021. 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
2020. január 1.	250	183 391	(974)	(1 708)	681	(2 970)	178 670
Adózott eredmény	-	(13 770)	-	-	-	-	(13 770)
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(63)	(63)
Értékelési tartalék	-	-	-	(1 529)	-	-	(1 529)
Saját részvény vásárlás	-	-	(22)	-	-	-	(22)
Osztalék	-	(30 275)	-	-	-	-	(30 275)
Saját részvény átruházás	-	(24)	24	-	-	-	-
2020. december 31.	250	139 322	(972)	(3 237)	681	(3 033)	133 011
2021. január 1.	250	139 322	(972)	(3 237)	681	(3 033)	133 011
Adózott eredmény	-	11 042	-	-	-	-	11 042
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Értékelési tartalék	-	-	-	1 797	-	-	1 797
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9 972)	-	-	-	-	(9 972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. december 31.	250	140 390	(988)	(1 440)	681	(3 039)	135 854

* A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.

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

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

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT CASH FLOW KIMUTATÁS

2021. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		(13 747)	11 062
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	24 315	721
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10,17	229	244
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)		(6)	17
Kamatköltség	19	1 974	1 787
Kamatbevétel	19	(11)	(59)
Nem realizáltveszteség / (árfolyamnyereség)		122	(43)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)		458	(418)
Kötelezettségek (csökkenése)		(1 491)	(64)
Fizetett nyereségadó		(17)	(25)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		11 826	13 222
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(1 181)	(1 362)
Egyéb tárgyi eszközök és immateriális javak beszerzése	9,10	(272)	(70)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	41	-
Kapott kamat		11	58
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 401)	(1 374)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hiteltörlesztés	14, 27	(8 697)	(5 774)
Fizetett kamat	14	(1 985)	(1 783)
Saját részvény vásárlás		(22)	(18)
Fizetett osztalék	30, 27	(30 275)	(9 972)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(40 979)	(17 547)
Pénzeszközök (csökkenése)		(30 554)	(5 699)
Pénzeszközök az időszak elején		46 492	15 908
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)		(30)	(143)
Pénzeszközök az időszak végén		15 908	10 066

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 holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

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

Az alkalmazotti létszám 24 fő volt 2021. december 31-én (2020: 27 fő).

1.2. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, 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 terület további részein mintegy 66.000 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	24 000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10 631 674 darab egyenként 0.02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő, tőzsdére bevezetett, forgalomképes „A” sorozatú törzsrészvényből és 1 876 167 darab, egyenként 0.02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	87.92	10 631 674	100.00	94.23
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16.83	15.60	1 789 082	16.83	16.72
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.75
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.85
5% feletti részvényesek	3 156 576	29.69	27.53	2 938 288	27.64	27.46
HOLD Alapkezelő Zrt.	653 104	6.14	5.70	662 704	6.23	6.19
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	1 003 472	9.44	8.75	775 584	7.30	7.25
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	14.02
Egyéb részvényesek	5 136 940	48.32	44.79	5 355 228	50.37	50.05
Saját részvények*	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	12.08	1 876 167	-	5.77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1 384 819	-	12.08	518 443	-	4.85
Bihari Sándor – CFO***	-	-	-	99 262	-	0.93
Dolgozói saját részvények*	491 348	-	-	1 258 462	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

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

***A Társaság a 2021. május 20-i közlése szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866 376 db dolgozói részvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99 262 db dolgozói részvényt.

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%), AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. (7.30%), Hold Alapkezelő Zrt. (6.23%).

1.4. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

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

Igazgatótanács

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

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

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

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

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 elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény konszolidált beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik.

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Csoport által 2021. 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) Irányadó Kamatláb Reform – Fázis 2: Az IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 és IFRS 16 módosításai: A módosítások átmeneti könnyítéseket biztosítanak a pénzügyi beszámolási hatások kezelésére, amikor a bankközi kamatláb (IBOR) helyére egy alternatív, közel kockázatmentes kamatláb (RFR) lép. A módosítások a következő gyakorlati célokat tartalmazzák:

- Gyakorlati cél annak előírására, hogy a reform által közvetlenül megkövetelt szerződéses módosításokat vagy a cash flow-k változásait a változó kamatláb változásaként kell kezelni, ami egyenértékű a piaci kamatláb mozgásával
- Lehetővé teszi az IBOR reform által megkövetelt változtatások végrehajtását a fedezeti megjelölésekben és a fedezeti dokumentációban a fedezeti kapcsolat megszakítása nélkül
- Ideiglenes mentességet biztosít a társaságok számára az „elkülöníthetően azonosítható” követelmény teljesítése alól, ha egy fedezeti ügyletben egy RFR eszközt kockázati komponens fedezésére jelölnek ki.

A módosítások nem voltak hatással a Csoport beszámolójára, mivel 2021-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.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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 befektetést 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 2020-ban és 2021-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2020	Jegyzett tőke 2021
Graphisoft Park Kft.	2005. november	46 108 EUR	46 108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	23 000 EUR	23 000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	22 000 EUR	22 000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF

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

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

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

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

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

Társaság	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

A Csoport tagvállalatai:

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

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

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2020	2021
EUR/HUF nyitó:	330.52	365.13
EUR/HUF záró:	365.13	369.00
EUR/HUF átlag:	351.17	358.52

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

2.7. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

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

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

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

- Cash-flow fedezeti ügyletek

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

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

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

2.8. Vevői és egyéb követelések

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

2.9. Hitelek és kölcsönök

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

Valós érték hierarchia:

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

2.10. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.11. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

elszámolásra, amennyiben a valós érték magasabb, mint a könyv szerinti érték; illetve az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték az átsorolás időpontjában.

A befektetési célú ingatlanok 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.

2.12. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

2.13. Immateriális javak

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

2.14. Lízingek

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

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

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

A Csoport mint lízingbevevő:

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Csoport mint lízingbeadó:

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

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

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

2.15. Hitelfelvételi költségek

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

2.16. Eszközök értékvesztése

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

2.17. 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)

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Áruk értékesítése:

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

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

- **Bevételek elszámolása (az IFRS 16 alapján)**

Bérleti díj bevételek:

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

- **Bevételek elszámolása (egyéb standardok alapján)**

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

2.20. Saját részvények

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

2.21. Dolgozói részvények

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

2.22. Egy részvényre jutó eredmény

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

2.23. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Csoport tagvállalatai társasági adót és helyi iparüzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi iparűzési adó alapja az adózó társaság nettó árbevétele csökkenve bizonyos ráfordításokkal és költségekkel (bruttó fedezet).

Halasztott adó:

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

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

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

2.24. Osztalék

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

2.25. Üzemi eredmény

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

2.26. Szegmens információ

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

2.27. Állami támogatások

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

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

2.28. Összehasonlító adatok átsorolása

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme

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

3.2. Tárgyi eszközök értékvesztése

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

3.3. Céltartalékok

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

3.4. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

3.5. A Covid-19 járvány következményei

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

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

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

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

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

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

B) Ingatlanok, gépek és berendezések: Bevétel a rendeltetésszerű használatbavétel előtt - Az IAS 16 módosítása: 2020 májusában az IASB kiadta az Ingatlanok, gépek és berendezések - Bevételek a rendeltetésszerű használatbavétel előtt módosítást, amely megtiltja a társaságoknak az ingatlanok, gépek és berendezések bekerülési értékéből egy előállított termék eladásából származó bevétel levonását a rendeltetésszerű használatbavétel előtt. Ehelyett a társaság az ilyen tételek értékesítéséből származó bevételeket és a tételek előállításának költségeit az eredménykimutatásban számolja el. A módosítást visszamenőlegesen kell alkalmazni azokra a tárgyi eszközökre, amelyeket a legkorábbi bemutatott időszak kezdetén vagy azt követően vettek használatba, amikor a társaság először alkalmazta a módosítást. A módosítás 2022. január 1-jétől lép hatályba. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

C) Hátrányos szerződések - A szerződés teljesítésének költségei - Az IAS 37 módosítása: 2020 májusában az IASB módosította az IAS 37-et, annak meghatározása érdekében, hogy egy társaságnak mely költségeket kell figyelembe vennie annak értékelésekor, hogy a szerződés hátrányos vagy veszteséges-e. A módosítások a „közvetlen költség megközelítést” alkalmazzák. Az áruk vagy szolgáltatások nyújtására irányuló szerződéssel közvetlenül összefüggő költségek magukban foglalják mind a kiegészítő költségeket, mind a szerződéses tevékenységekhez közvetlenül kapcsolódó felosztott költségeket. Az általános és adminisztratív költségek nem közvetlenül kapcsolódnak egy szerződéshez, és nem vehetők figyelembe, kivéve, ha azokat kifejezetten a szerződő fél terheli át a szerződés alapján. A módosítás 2022. január 1-jétől lép hatályba. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

D) IFRS 1 az IFRS-ek első alkalmazásba vétele - leányvállalat első alkalmazóként: Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztéseinek részeként az IASB módosította IFRS 1 Az IFRS-ek első alkalmazásba vétele standardot. A módosítás lehetővé teszi egy leányvállalat számára, amely az IFRS 1 standard D16 (a) bekezdésének alkalmazását választja, a halmozott átváltási különbözet bemutatását az alapján, amelyet az anyavállalat mutatott be, az anyavállalat IFRS-re történő áttérésének dátuma alapján. Ezt a módosítást azok a társult vállalkozások vagy közös vállalkozások is alkalmazhatják, amelyek az IFRS 1 D16 (a) bekezdésének alkalmazását választják. A módosítás a 2022. január 1-jén és az azt követően kezdődő üzleti évektől hatályos, annak korábbi alkalmazásba vétele megengedett. A módosítás várhatóan nem lesz jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

E) Hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre – Az IFRS 3 módosítása: Az IASB 2020 májusában kiadta az IFRS 3 Üzleti kombinációk - hivatkozás a Fogalmi Keretelvekre vonatkozó módosításokat. A módosítások célja az 1989-ben kiadott, a Pénzügyi Kimutatások Elkészítésének és Bemutatásának Keretelveire történő hivatkozás felváltása a 2018 márciusában kiadott Pénzügyi Beszámolás Fogalmi Keretelveire való hivatkozással anélkül, hogy annak követelményeit jelentősen megváltoztatnák. Az IASB kivételt tett az IFRS 3 megjelenítési elve alól annak elkerülése érdekében, hogy bizonyos kötelezettségek és függő kötelezettségek potenciális „második napos” nyeresége vagy vesztesége külön merülne fel és esne az IAS 37 vagy a IFRIC 21 hatálya alá. Ugyanakkor a Testület úgy határozott, hogy tisztázza az IFRS 3 standardban szereplő olyan függő eszközökre vonatkozó meglévő útmutatásokat, amelyeket nem érintene a Pénzügyi Kimutatások Elkészítésének és Bemutatásának Keretelveire való hivatkozás felváltása. A módosítás a 2022. január 1-jén és az azt követően kezdődő üzleti évektől hatályos, nem alkalmazható visszamenőlegesen. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

F) IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Díjak a pénzügyi kötelezettségek kivezetésének „10 százalékos” tesztjében: Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztésének részeként az IASB kiadta az IFRS 9 módosítását. A módosítás tisztázza a társaság által felszámított díjakat annak értékelésekor, hogy egy új vagy módosított pénzügyi kötelezettség feltételei lényegesen eltérnek-e az eredeti pénzügyi kötelezettség feltételeitől. Ezek a díjak csak a hitelfeltevő és a kölcsönt adó között fizetett vagy kapott összegeket tartalmazzák, ideértve az adós vagy a másik nevében kölcsönadó által fizetett vagy kapott díjakat is. A módosítás a 2022. január 1-jén és az azt követően kezdődő üzleti évektől hatályos, annak korábbi alkalmazásba vétele megengedett. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

G) IFRS 16 Lízingek - Lízingösztönzők: A 13. szemléltető példában - az eredetileg bemutatott lízingösztönzők kezelésével kapcsolatos esetleges félreértések elkerülése érdekében - a módosítás törli a bérelt ingatlanon végzett fejlesztések lízingbeadó általi megtérítésére való hivatkozást. A módosítás 2022. január 1-jétől lép hatályba. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

H) Az IAS 8 módosítása – a „számvetési becslés” meghatározása: 2021 februárjában az IASB módosításokat adott ki az IAS 8-hoz, amelyben bevezeti a „számvetési becslések” fogalmát. A módosítások pontosítják a számvetési becslések változásai és a számvetési politika változásai, valamint a hibák kijavítása közötti különbségtételt. Azt is tisztázzák, hogy a társaságok hogyan alkalmazzák a számvetési becslések kidolgozásához a mérési technikákat és inputokat. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

I) Az IAS 1 és az „IFRS Practice Statement 2” módosítása – a számvetési politikák bemutatása: 2021 februárjában az IASB módosításokat adott ki az IAS 1-hez és az „IFRS Practice Statement 2 - Lényegességre Vonatkozó Becslések”-hez, amelyekben útmutatást és példákat ad a társaságoknak a lényegességre vonatkozó becsléseknek a számvetési politika közzétételére vonatkozó alkalmazásában. A módosítások célja, hogy segítsék a társaságoknak a számvetési politika hasznosabb közzétételét azáltal, hogy a társaságokra vonatkozó, „jelentős” számvetési politikáik közzétételére vonatkozó követelményt felváltják „lényeges” számvetési politikájuk közzétételére vonatkozó kötelezettséggel, illetve útmutatást adnak a lényegesség fogalmának alkalmazására vonatkozóan, a számvetési politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalában. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

J) Az IAS 12 Jövedelemadók módosítása - Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó: A módosítás leszűkíti az IAS 12 Jövedelemadók 15. és 24. bekezdésében szereplő megjelenítési kivételek hatályát, így az már nem vonatkozik azokra az ügyletekre, amelyek a kezdeti megjelenítéskor egyidejűleg adóköteles és levonható átmeneti különbözetet eredményeznek. 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 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	15 907	10 065
Pénzeszközök	15 908	10 066

6. Vevők

	2020. december 31.	2021. december 31.
Vevők	455	555
Vevők értékvesztése	-	-
Vevők	455	555

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap, a Covid-19 járvány hatására bizonyos esetben az adott szerződésben rögzítettek szerint átmenetileg ennél hosszabb is lehet, ami a számviteli politika szerint meghatározott módon kerül bemutatásra. A számviteli politika szerinti általános megközelítést alkalmazva a 12 havi várható értékvesztés 0 euró (2020: 0 euró).

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Nem esedékes	278	116
3 hónapon belül lejárt	154	434
3 és 12 hónap között lejárt	23	5
12 hónapon túl lejárt	-	-
Vevők	455	555

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az értékvesztés elemzésére egyedi értékeléssel minden fordulónapon sor kerül a várható hitelezési veszteségek mérésére. Az értékvesztés mértéke a vevők késedelmes napjain alapul. A számítás tükrözi a pénz időértékét, valamint ésszerű és alátámasztható információkat, amelyek a beszámolás napján rendelkezésre állnak a múltbeli eseményekről, a jelenlegi állapotokról és a jövőbeli gazdasági helyzet előrejelzéseiről. Általában a vevőkövetelések akkor kerülnek leírásra, ha több mint egy éve esedékesek, de a behajtásuk továbbra is folytatódik, amennyiben a behajtás költsége kisebb, mint a fennálló egyenleg. A Csoport által birtokolt bérleti letéteket (3 havi bérleti díj) és egyéb hitelbiztosítási formákat (pl. bankgarancia levelek 3 havi bérleti díj összegben) a vevőkövetelések szerves részének tekintjük, és az értékvesztés kiszámításakor figyelembe vesszük. 2021. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 60% -át (2020: 40%) bérleti letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2020. december 31.	2021. december 31.
Adókövetelés	174	163
Adókötelezettség	(178)	(304)
Nettó adókötelezettség	(4)	(141)

8. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Elhatárolt bevételek	200	264
Elhatárolt költségek	8	78
Banki biztosítéki számlák	2 121	2 227
Fedezetkezelői számlák	11	11
Egyéb követelések	391	1
Egyéb forgóeszközök	2 731	2 581

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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:			
2019. december 31.	<u>1 180</u>	<u>535</u>	<u>1 715</u>
Bruttó érték:			
2019. december 31.	1 370	1 123	2 493
Növekedés	3	196	199
Értékesítés	-	(65)	(65)
Selejtezés	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(78)	(78)
2020. december 31.	<u>1 373</u>	<u>1 114</u>	<u>2 487</u>
Értékcsökkenés:			
2019. december 31.	190	588	778
Növekedés	81	129	210
Értékesítés	-	(30)	(30)
Átsorolás befektetési célú ingatlanok közé	-	(62)	(62)
Átváltási különbözet	-	(29)	(29)
2020. december 31.	<u>271</u>	<u>596</u>	<u>867</u>
Nettó érték:			
2020. december 31.	<u>1 102</u>	<u>518</u>	<u>1 620</u>
Bruttó érték:			
2020. december 31.	1 373	1 114	2 487
Növekedés	2	42	44
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(8)	(8)
2021. december 31.	<u>1 375</u>	<u>1 135</u>	<u>2 510</u>
Értékcsökkenés:			
2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	81	137	218
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(3)	(3)
2021. december 31.	<u>352</u>	<u>717</u>	<u>1 069</u>
Nettó érték:			
2021. december 31.	<u>1 023</u>	<u>418</u>	<u>1 441</u>

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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:		
2019. december 31.	59	59	2020. december 31.	93	93
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2019. december 31.	71	71	2020. december 31.	114	114
Növekedés	59	59	Növekedés	25	25
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(8)	(8)	Átváltási különbözet	(2)	(2)
2020. december 31.	114	114	2021. december 31.	137	137
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2019. december 31.	12	12	2020. december 31.	21	21
Növekedés	18	18	Növekedés	26	26
Selejtezés	(8)	(8)	Selejtezés	-	-
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(1)	(1)
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. december 31.	91	91

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik.

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	Befektetési célú ingatlanok
Könyv szerinti érték:			
2019. december 31.	12 044	235 091	247 135
Növekedés	314	1 263	1 577
Valós érték változás	-	(24 315)	(24 315)
2020. december 31.	12 358	212 039	224 397
Növekedés	461	934	1 395
Valós érték változás	-	(721)	(721)
2021. december 31.	12 819	212 252	225 071

A beruházások 2021. évi 1 395 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgydíszaki értéke (310 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgydíszaki bérlemény kialakítások értéke (480 ezer euró)
- a déli területen elkezdett régészeti és területrendezési munkálatok tárgydíszaki értéke (461 ezer euró) és
- egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (144 ezer euró).

A 2020. évi valós érték változást (24 315 ezer euró valós érték csökkenés) a koronavírus járvány okozta válság gazdasági hatásai, az emelkedő hozamelvárások, az irodapiacot érintő bizonytalanság okozta. 2021-ben a valós értékben nem következett be jelentős változás a koronavírus járvány további hullámainak következtében sem. Az irodapark stabil kihasználtsága miatt a magasabb yield mellett mindössze 721 ezer euró valós érték csökkenést számolt el a Társaság. Az irodahasználatra gyakorolt hosszú távú hatások tekintetében azonban a későbbiekben nem zárható ki az ingatlanok tartósabb leértékelődése sem.

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

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

		2020. december 31.	2021. december 31.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73 000 m ²	73 000 m ²
		6 000 m ²	6 000 m ²
		3 000 m ² / 85 fő	3 000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	62 000 m ²	66 000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	80-95%
Növekedési ráta		1%	1%
Átlagos diszkontráta		6.75%	6.80%

A befejezett befektetési célú ingatlanok valós értékének érzékenységvizsgálata:

		2020. december 31.	2021. december 31.
Hosszú távú kihasználtság			
	100%	223 199	100% 221 096
	95%	212 039	96% 212 252
	90%	200 879	90% 198 986
Átlagos diszkontráta			
	6,55%	218 513	6,60% 218 495
	6,75%	212 039	6,80% 212 252
	6,95%	205 937	7,00% 206 009

12. Szállítók

	2020. december 31.	2021. december 31.
Szállítók - belföldi	882	572
Szállítók	882	572

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2021. december 31-én, és 2020. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	25	81
Bérlői kauciók	614	718
Hitelek valós érték különbözete*	646	604
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	2 512	1 728
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 797	3 131

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

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	5 068	5 235
Hosszú lejáratú	94 707	89 392
Hitelek	99 775	94 627

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	701	729
Hosszú lejáratú	9 712	8 903
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	10 413	9 632

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság 2015. december 28-án 10 éves futamidejű hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel a központi területen indított fejlesztés finanszírozására. A hitelszerződés és annak 2016. december 29-ei módosítása alapján az Erste Bank a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogram második szakaszának I. pillére keretében 4 milliárd forint (12.1 millió euró) hitelkeretet, a Növekedési Hitelprogram harmadik szakaszának II. pillére keretében pedig 3 millió euró hitelkeretet biztosít a Graphisoft Park számára. A bank számára nyújtott főbb biztosítékok a következők: ingatlan jelzálog, bevétel engedményezés, bankszámla fedezet.

A 2021. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 3.00 milliárd forint (8 131 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 2 196 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 9 632 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

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

A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 2 221 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 303 ezer euró értékben. (2020. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1 375 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözet a saját tőkében került bemutatásra 352 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	2020. december 31.	2021. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(1 375)	(2 221)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(352)	303
Fedezett hitel összege	8 921	8 828

2. számú Erste hitel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	1 851	1 907
Hosszú lejáratú	33 429	31 522
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	35 280	33 429

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 1 397 ezer euró (2020: 2 590 ezer euró), amely a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között szerepel. Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

Fedezeti ügylet részletei	2020. december 31.	2021. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(2 590)	(1 397)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	2 356	1 163
Fedezett hitel összege	35 280	33 429

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	1 167	1 194
Hosszú lejáratú	17 463	16 269
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	18 630	17 463

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 2021. december 31-én fennálló hiteltartozás 19 200 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 17 463 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Rövid lejáratú	1 349	1 405
Hosszú lejáratú	34 103	32 698
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	35 452	34 103

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 teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi pozitív valós értéke 26 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2020: 1 232 ezer euró pénzügyi kötelezettség). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

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

Fedezeti ügylet részletei	2020. december 31.	2021. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség) / követelés	(1 232)	26
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	1 232	(26)
Fedezett hitel összege	35 452	34 103

14.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2020. december 31.	2021. december 31.
1 éven belül esedékes	5 068	5 235
1-5 év között esedékes	28 367	39 223
5 éven túl esedékes	66 340	50 169
Hitelek	99 775	94 627

A hitelek valós értéke:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	10 413	9 632
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35 280	33 429
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	18 630	17 463
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	35 452	34 103
Hitelek valós értéken	99 775	94 627

* 2.5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1.83% volt 2021. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2020: 1.82%).

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 2021. december 31-re vonatkozóan:

2020	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	11 327	914	10 413
UniCredit Bank Hungary Zrt.	20 800	2 170	18 630
Hitelek (NHP)	32 127	3 084	29 043

2021	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	10 327	695	9 632
UniCredit Bank Hungary Zrt.	19 200	1 737	17 463
Hitelek (NHP)	29 527	2 432	27 095

* A hitelszerződés megkötésének időpontjában érvényes piaci alapú 2.5%-os fix kamatlábbal számolva.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	2 438	1 828
Garanciális visszatartás	99	60
Fedezeti ügyletek fordulónapi valós értéke**	5 198	3 618
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	7 735	5 506

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

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

16. Árbevétel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Ingyen bérbeadás árbevétele*	14 539	14 657
Árbevétel	14 539	14 657

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

2020-ban és 2021-ben a Covid-19 vírus okozta válság ellenére a Társaság bevételeiben jelentős 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 2021-ben több új, kisebb bérlői beköltözésére is. A home office térnyerése és a hibrid irodahasználat elterjedése a Társaság ingatlan bérbeadásból származó árbevételét nem érintette negatívan.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2020. december 31.	2021. december 31.
1 éven belül	14 060	14 602
1-2 év	12 546	13 372
2-3 év	11 519	12 416
3-4 év	10 168	7 929
4-5 év	6 143	5 397
5 éven túl	5 745	1 352
	60 181	55 068

17. Működési költség

	2020. december 31.	2021. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	101	97
Személyi jellegű költség	800	790
Egyéb működési költség	505	381
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	229	244
Működési költség	1 635	1 512

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Iroda és telekommunikáció	9	8
Jog és adminisztráció	238	161
Egyéb	258	212
Egyéb működési költség	505	381

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

18. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2020. december 31.	2021. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	291	252
Továbbszámlázott beruházási költségek	(266)	(232)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	5 078	5 216
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(4 586)	(4 747)
Egyebek	73	69
Egyéb bevétel	590	558

19. Kamatbevétel és kamatköltség

	2020. december 31.	2021. december 31.
Kapott kamatok	11	59
Hitelkamatok	(1 899)	(1 780)
Egyéb kamatköltség	(75)	(7)
Nettó kamatköltség	(1 963)	(1 728)

20. Egyéb pénzügyi eredmény

	2020. december 31.	2021. december 31.
Realizált (árfolyamvesztés)*	(1.340)	(99)
Nem realizált árfolyamnyereség / (vesztés)	377	(93)
Egyéb pénzügyi eredmény	(963)	(192)

*2020. évben az osztalék megállapításának időpontja (2020. április 30.) és a járványhelyzetben bevezetett előírások nyomán viszonylag távoli kifizetési időpont (2020. június 8.) között a HUF jelentősen erősödött. Ezért a forintban meghatározott osztalék a kifizetés tényleges időpontjában a tervezett 30.3 millió euró helyett 31.0 millió euró volt. A 747 ezer euró különbség árfolyamvesztésként került elszámolásra 2020-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Nyereségadó

	2020. december 31.	2021. december 31.
Tárgyévi nyereségadó	(23)	(20)
Nyereségadó	(23)	(20)

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. 2020-ban és 2021-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

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

	2020. december 31.	2021. december 31.
Adózás előtti eredmény	(13 747)	11 062
Számított társasági adó	(1 237)	996
Nem adóköteles tételek	1 224	(1 007)
Egyéb	16	14
Társasági adó	3	3
Helyi iparűzési adó	20	17
Nyereségadó	23	20
Effektív adókulcs	(0.2%)	0.2%

22. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2020. december 31.	2021. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	(13 770)	11 042
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	(1.37)	1.10
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	(1.37)	1.10

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

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

23. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Törzsrészesvények száma	549 076	549 076
Dolgozói részesvények száma	491 348	1 258 462
Részesvény névértéke (EUR)	0.02	0.02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	20 808	36 151
Saját részesvények bekerülési értéke összesen	972	988

A Társaság 2020. május 28-i közzététele alapján névértéken visszavásárolt 1 083 610 darab dolgozói részesvényt azzal a céllal, hogy a dolgozói részesvényekre eső osztalék teljes összege megfelelően az osztalékfizetésről szóló határozat tartalmának. A Társaság 2020. szeptember 30-i közzététele alapján 1 217 651 db dolgozói részesvény kiadásra került Kocsány János vezérigazgató részére.

A Társaság a 2021. május 20-i közzététele szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866 376 db dolgozói részesvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99 262 db dolgozói részesvényt.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

24. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2021. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. dec. 31.	Valós érték 2021. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	226 512	241 534	15 022
Immateriális javak	10	91	91	-
Adókötelezettség, nettó	7	(141)	(141)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226 462	241 484	15 022
Pénzeszközök	5	10 066	10 066	-
Vevők	6	555	555	-
Egyéb forgóeszközök	8	2 581	2 581	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	14	26	26	-
Szállítók	12	(572)	(572)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3 131)	(3 131)	-
Hitelek	14	(94 627)	(94 627)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(5 506)	(5 506)	-
Pénzügyi instrumentumok		(90 608)	(90 608)	-
Nettó eszközérték		135 854	150 876	15 022

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2021. december 31-én 241 116 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2020. dec. 31.	Valós érték 2020. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	226 017	241 659	15 642
Immateriális javak	10	93	93	-
Adókötelezettség, nettó	7	(4)	(4)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226 106	241 748	15 642
Pénzeszközök	5	15 908	15 908	-
Vevők	6	455	455	-
Egyéb forgóeszközök	8	2 731	2 731	-
Szállítók	12	(882)	(882)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3 797)	(3 797)	-
Hitelek	14	(99 775)	(99 775)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	15	(7 735)	(7 735)	-
Pénzügyi instrumentumok		(93 095)	(93 095)	-
Nettó eszközérték		133 011	148 653	15 642

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2020. december 31-én 241 141 ezer euró.

25. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2021-ben és 2020-ban.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2021-ben és 2020-ban, tekintettel az alábbiakra:

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

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

Tétel	2020. december 31.	2021. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2 414	2 386
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	1	1
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	-	3
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	1 125	-

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2021-ben és 2020-ban:

- 2020-2021-ben az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 8 402 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2021-ben és 2020-ban.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérleti felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2021-ben és 2020-ban.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	83	90
A kulcsvezetők javadalmazása	330	344
Összesen	413	434

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

A Csoport az Igazgatótanács tagjai és a kulcsvezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcsvezetők 2021-ben és 2020-ban csak rövid távú munkavállalói juttatásban részesültek, más javadalmazási forma ebben az időszakban nem merült fel.

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

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1 789 082	16.83	15.60	1 789 082	16.83	16.73
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.75
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.13
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.85
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1 384 819	-	12.08	617 705	-	5.77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató*	1 384 819	-	12.08	518.443	-	4.85
Bihari Sándor – CFO*	-	-	-	99 262	-	0.93
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	3 173 901	16.83	27.68	2 406 787	16.83	22.50

*A Társaság a 2021. május 20-i közzététele szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866 376 db dolgozói részvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99 262 db dolgozói részvényt.

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

26. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérzők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járvány okozta elhúzódó gazdasági válság és annak az irodapiacot közvetlenül érintő hatásai, a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, a bérlet területek iránti csökkenő igény, az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2022. évi előrejelzése szerint a koronavírus járvány következtében az árbevétel a 2021. évi szinten marad (lásd. Üzleti jelentés 2022. évi előrejelzés pontja).

Adózott eredmény alakulása	2020. december 31.		2021. december 31.	
Bérleti díj változás mértéke	105%	(13 043)	105%	11 775
	100%	(13 770)	100%	11 042
	95%	(14 497)	95%	10 309

Eszközkockázat:

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

Devizakockázat:

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

Kamatlábckockázat:

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. 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.

2021-ben és 2020-ban a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 40%-a volt 2021-ben és 2020-ban.

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, 2021. és 2020. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2021. és 2020. december 31-ére vonatkozóan:

2021. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	7 526	46 879	52 332	106 737
Szállítók	-	572	-	-	572
Adókötelezettség	-	304	-	-	304
Egyéb kötelezettségek	-	2 527	60	3 618	6 205
Pénzügyi kötelezettségek	-	10 929	46 939	55 950	113 818

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2020. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	7 488	36 734	70 090	114 312
Szállítók	-	882	-	-	882
Adókötelezettség	-	178	-	-	178
Egyéb kötelezettségek	-	3 151	99	5 198	8 448
Pénzügyi kötelezettségek	-	11 699	36 833	75 288	123 820

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

27. Finanszírozási cash-flow

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

2021. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	99 775	-	(5 774)	626	94 627
Osztalék kötelezettség	-	9 972	(9 972)	-	-
Összesen	99 775	9 972	(15 746)	626	94 627

2020. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	108 627	-	(8 697)	(155)	99 775
Osztalék kötelezettség	-	30 275	(30 275)	-	-
Összesen	108 627	30 275	(38 972)	(155)	99 775

28. Tőkekövetés 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).

29. Peres eljárás

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 2019. december 12-én lezárult közigazgatási bírósági eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során meghozta és részünkre 2020. április 30-án megküldte új határozatát, amelyben az északi fejlesztési terület kármentesítésére korábban előírt határidőt ismételtelen meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja.

A legújabb határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. még nem tájékoztatta még társaságunkat.

30. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2021. április 20-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely az 502/2020. (XI. 16.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2020. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 245 378 ezer EUR mérlegfőösszeggel és -13 770 ezer EUR (veszteség) adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 357 HUF, összesen 3 599 487 ezer HUF (9 972 ezer EUR 2021. április 20-ai MNB árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 73 485 ezer HUF (204 ezer EUR 2021. április 20-ai MNB árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2021. június 2. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2021. május 26-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

31. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2022. március 21-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.43 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2022. április 21-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 268 917 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az osztalék forint összege a Közgyűlés napján azon a forint árfolyamon kerül meghatározásra, melyen a Graphisoft Park SE számlavezető pénztétele az eurót a Társaságtól megvásárolja. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

A COVID-19 járvány hatásai

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

Orosz-ukrán háború

A háború kitörése után a forint jelentős gyengülése miatt a Társaság forintban tartott eszközeinek elszámolandó árfolyamvesztés mértéke lényegesen befolyásolhatja a 2022. évi pénzügyi eredményt. A Társaság a működési költségeinek tervezésekor már számolt az energiaárak növekedésével, azonban ennek mértéke a háború kitörésével tovább fokozódhat. Ugyanakkor az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankcióknak jelenlegi információink alapján nincs közvetlen hatása a Társaságra.

32. A magyar számviteli törvény szerinti kiegészítő információk

A pénzügyi kimutatások aláírásáért és elkészítéséért felelős személyek:

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

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

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név:	Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám:	MKVK-007117

Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:

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

Név:	Gaál Edmond
Regisztrációs szám:	MKVK-007299

A Társaság 2021. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 16 000 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 13 050 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 3 500 euró volt 2021-ben.

33. Nyilatkozatok

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

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