

GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2021



GRAPHISOFT PARK





Üzleti Jelentés

Általános áttekintés

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

A Graphisoft Park SE önálló tevékenysége 2021-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2021. év eseményei

A Társaságnak 2021. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park Kft.	100	1 720 039	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	100	7 849 863	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	100	1 009 449	1 009 449
Graphisoft Park Services Kft.	100	107 418	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350	289 350
Részesedések értéke (EUR)		10 976 119	10 976 119

2021-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 3 677 624 euró (2020: 42 015 709 euró) volt.

2022. évi tervek

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

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



Általános információ

A Graphisoft Park SE

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

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

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

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



Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

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



Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú tőzsrésztvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói résztvényből áll. A Társaság tőzsrésztvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsdén. A résztvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2020. december 31.			2021. december 31.		
	Résztvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Résztvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TŐZSRÉSZTVEŒYEK:	10 631 674	100,00	87,92	10 631 674	100,00	87,92
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 résztvényesek	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 résztvényesek	5 136 940	48,32	44,79	5 355 228	50,37	50,05
Saját résztvények (1)	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZTVEŒYEK (2):	1 876 167	-	12,08	1 876 167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (3)	1 384 819	-	12,08	518 443	-	4,85
Bihari Sándor, CFO (3)	-	-	-	99 262	-	0,93
Dolgozói saját résztvények (1)	491 348	-	-	1 258 462	-	-
RÉSZTVEŒYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	100,00	12 507 841	100,00	100,00

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

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

(3) A Társaság a 2021. május 20-i közlése szerint névértéken visszavásárolt Kocsány János vezérigazgatótól 866.376 db dolgozói résztvényt, és kiadott Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek 99.262 db dolgozói résztvényt.



Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

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

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2022. március 21-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészesvényenként 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 következtében bekövetkezett EUR/HUF árfolyamváltozás, az energiaárak jelentős emelkedése, illetve az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankciók jelenlegi információink szerint nincsenek közvetlen, jelentős hatással a Társaság tevékenységére.

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

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

Budapest, 2022. március 21.


Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI 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

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2021. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Független könyvvizsgálói jelentés	3-8
Mérleg	9
Eredménykimutatás	10
Átfogó jövedelemkimutatás	11
Kimutatás a saját tőke változásairól	12
Cash flow kimutatás	13
Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	14-46

FÜGGETLEN KÖNYVVIZSGÁLÓI JELENTÉS

a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. részvényesei részére

A pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáról készült jelentés

Vélemény

Elvégeztük a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. (a „Társaság”) filenév 5299006ETW1JYNUWJC79_31_12_21_SH.html¹ digitális fájlban lévő 2021. évi pénzügyi kimutatásainak könyvvizsgálatát, amely pénzügyi kimutatások a 2021. december 31-i fordulónapra készített mérlegből – melyben az eszközök és források egyező végösszege 11 309 222 EUR –, az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó eredménykimutatásból és átfogó jövedelemkimutatásból – melyben az üzleti év teljes átfogó jövedelme 3 083 122 EUR nyereség –, saját tőke változás kimutatásból és cash flow kimutatásból, valamint a számviteli politika jelentős elemeinek összefoglalását is tartalmazó megjegyzésekből állnak.

Véleményünk szerint a mellékelt pénzügyi kimutatások megbízható és valós képet adnak a Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. 2021. december 31-én fennálló pénzügyi helyzetéről, valamint az ezen időponttal végződő üzleti évre vonatkozó pénzügyi teljesítményéről és 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 éves beszámolót készítő gazdálkodókra vonatkozó előírásaival összhangban készítették el.

A vélemény alapja

Könyvvizsgálatunkat a Magyar Nemzeti Könyvvizsgálói 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 pénzügyi kimutatások könyvvizsgálatáért való felelőssége” szakasza tartalmazza.

Függetlenek vagyunk a Társaságtól 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 könyvvizsgálói bizonyíték elegendő és megfelelő alapot nyújt véleményünkhöz.

¹ fent hivatkozott fájlnev 5299006ETW1JYNUWJC79_31_12_21_SH.html éves beszámoló digitális azonosítása SHA 256

HASH algoritmussal: ad0e13176d14057e5a518ba82fce1d46bce855942666a75607269ab3f9fc9a8

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 pénzügyi kimutatások általunk végzett könyvvizsgálata során. Ezeket a kérdéseket a 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
Részesedések értékelése Hivatkozással a pénzügyi kimutatások 2.10, 3.1 és 10. megjegyzéseire A Társaság több leányvállalattal is rendelkezik, a mérlegben a Részesedések soron 10 976 119 EUR értékben mutat ki befektetéseket. A vonatkozó számviteli szabályoknak megfelelően a menedzsment rendszeresen (legalább évente) értékvesztés tesztet készít abból a célból, hogy megvizsgálja, hogy szükség van-e értékvesztés elszámolására a részesedésekkel kapcsolatosan. A Társaság a részesedések értékeléséhez a leányvállalatok jövőben várható cash flow-it illetve saját tőke értékét vette alapul. Tárgyévben értékvesztés nem került elszámolásra.	Könyvvizsgálati eljárásaink a részesedések értékelésére vonatkozóan a következők voltak. Ellenőriztük a részesedések mérlegértékét a kapcsolódó alapbizonylatokhoz történő egyeztetéssel. A befektetések értékelésével kapcsolatos könyvvizsgálati eljárásaink során a menedzsment értékelését megvizsgáltuk, azokat az egyes leányvállalatok könyvvizsgált adataival összehasonlítottuk. Ellenőriztük a leányvállalatok vezetés által becsült jövőben várható cash flow-inak megfelelőségét az alkalmazott kalkulációs modell és az abban foglalt feltételezések ésszerűségének és megalapozottságának kritikai értékelésével. Ellenőriztük a cash flow előrejelzésekben használt alapadatok pontosságát, relevanciáját, újraszámítással ellenőriztük a kalkuláció pontosságát. Értékeljük az előrejelzések szenzitivitását a modellben alkalmazott feltételezések változásaira. Ellenőriztük az előző évben a tárgyidőszakra adott előrejelzés teljesülését. 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. cikkében meghatározott követelményeknek megfelelő formátumú éves beszámoló prezentálásáért. Az elvégzett könyvvizsgálatunk az éves beszámolót 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. 2021. évi üzleti jelentéséből állnak. A vezetés felelős az üzleti jelentésnek a számviteli törvény, illetve egyéb más jogszabály vonatkozó előírásaival összhangban történő elkészítéséért. A független könyvvizsgálói jelentésünk „Vélemény” szakaszában az pénzügyi kimutatásokra adott véleményünk nem vonatkozik az üzleti jelentésre.

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

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

Az 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 pénzügyi kimutatásokért

A vezetés felelős a 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 pénzügyi kimutatások elkészítése.

A pénzügyi kimutatások elkészítése során a vezetés felelős azért, hogy felmérje a Társaságnak a vállalkozás folytatására való képességét és az adott helyzetnek megfelelően közvéleményre a vállalkozás folytatásával kapcsolatos információkat, valamint a vezetés felel a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállításáért. A vezetésnek a vállalkozás folytatásának elvéből kell kiindulnia, ha ennek az elvnek az érvényesülését eltérő rendelkezés nem akadályozza, illetve a vállalkozási tevékenység folytatásának ellentmondó tényező, körülmény nem áll fenn.

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

A könyvvizsgáló pénzügyi kimutatások könyvvizsgálataért való felelőssége

A könyvvizsgálat során célunk kellő bizonyosságot szerezni arról, hogy a 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 adott 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 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 könyvvizsgálati bizonyítékot szerzünk a véleményünk megalapozásához. A csalásból eredő lényeges hibás állítás fel nem tárásának kockázata nagyobb, mint a hibából eredő, 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.

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.

- Következtetést vonunk le arról, hogy helyénvaló-e a vezetés részéről a vállalkozás folytatásának elvén alapuló pénzügyi kimutatások összeállítása, valamint a megszerzett könyvvizsgálati bizonyíték alapján arról, hogy fennáll-e lényeges bizonytalanság olyan eseményekkel vagy feltételekkel kapcsolatban, amelyek jelentős kétséget vethetnek fel a Társaság vállalkozás folytatására való képességét illetően. Amennyiben azt a következtetést vonjuk le, hogy lényeges bizonytalanság áll fenn, független könyvvizsgálói jelentésünkben fel kell hívunk a figyelmet a pénzügyi kimutatásokban lévő kapcsolódó közzétételekre, vagy ha a közzétételek e tekintetben nem megfelelőek, minősíteniünk kell véleményünket. Következtetéseink a független könyvvizsgálói jelentésünk dátumáig megszerzett könyvvizsgálati bizonyítékon alapulnak. Jövőbeli események vagy feltételek azonban okozhatják azt, hogy a Társaság nem tudja a vállalkozást folytatni.
- Értékeljük a pénzügyi kimutatások átfogó bemutatását, felépítését és tartalmát, beleértve a kiegészítő mellékletben tett közzétételeket, valamint értékeljük azt is, hogy a pénzügyi kimutatásokban teljesül-e az alapul szolgáló ügyletek és események valós bemutatása.
- 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 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 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.

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 pénzügyi kimutatásokban vagy az 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, Kóér 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.

GRAPHISOFT PARK SE**MÉRLEG**

2021. DECEMBER 31.

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

	Megjegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Pénzeszközök	5	7 261 215	284 586
Követelés kapcsolt vállalattal szemben	21	-	209
Adókövetelés	6	5 834	6 336
Egyéb forgóeszközök	7	5 826	6 112
Forgóeszközök		7 272 875	297 243
Immateriális javak	8	-	10 404
Ingatlanok (eszközhasználati jog)	9	28 850	25 456
Részesedések	10	10 976 119	10 976 119
Befektetett eszközök		11 004 969	11 011 979
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		18 277 844	11 309 222
Szállítók	11	1 970	9 488
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	12	60 126	-
Lízingkötelezettség	9	4 027	4 107
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	21 870	16 520
Rövid lejáratú kötelezettségek		87 993	30 115
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	9	23 995	19 888
Hosszú lejáratú kötelezettségek		23 995	19 888
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		111 988	50 003
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157
Eredménytartalék		18 887 310	11 996 739
Saját részvények	19	(971 611)	(987 677)
Saját tőke		18 165 856	11 259 219
FORRÁSOK ÖSSZESEN		18 277 844	11 309 222

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Osztalék bevétel		42 015 709	3 677 624
Árbevétel	14	42 015 709	3 677 624
Személyi jellegű költség		(336 155)	(350 555)
Egyéb működési költség		(275 731)	(238 963)
Értékcsökkenési leírás		(4 060)	(3 789)
Működési költség	15	(615 946)	(593 307)
Egyéb bevétel		23 143	545
ÜZEMI EREDMÉNY		41 422 906	3 084 862
Kamatbevétel		757	7 796
Kamatköltség		(33 266)	(5 145)
Árfolyam-különbözet		(801 289)	(4 391)
Pénzügyi eredmény	16	(833 798)	(1 740)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		40 589 108	3 083 122
Nyeréségadó	17	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		40 589 108	3 083 122
A Társaság részvénnyeseire jutó eredmény		40 589 108	3 083 122

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
Adózott eredmény		40 589 108	3 083 122
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		40 589 108	3 083 122
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		40 589 108	3 083 122

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Saját részvények*	Saját tőke
2020. január 1.	250 157	8 598 054	(974 292)	7 873 919
Adózott eredmény	-	40 589 108	-	40 589 108
Saját részvény vásárlás		-	(21 672)	(21 672)
Osztalék	-	(30 275 499)	-	(30 275 499)
Saját részvény átruházás		(24 353)	24 353	-
2020. december 31.	250 157	18 887 310	(971 611)	18 165 856
Adózott eredmény	-	3 083 122	-	3 083 122
Saját részvény vásárlás	-	-	(18 051)	(18 051)
Osztalék**	-	(9 971 708)	-	(9 971 708)
Saját részvény átruházás	-	(1 985)	1 985	-
2021. december 31.	250 157	11 996 739	(987 677)	11 259 219

* A saját részvények adatait a 19. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 26. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2020. december 31.	2021. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		40 589 108	3 083 122
Értékcsökkenés	8, 9, 15	4 060	3 789
Kamat(bevétel)	16	(757)	(7 796)
Kamatköltség	16	33 266	5 145
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	16	190	(553)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)	6, 7	23 643	(997)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	11, 12, 13	379	(56 292)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		40 649 889	3 026 418
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Immateriális javak beszerzése	8	-	(10 800)
Tőkeemelés leányvállalatokban	10	(3 428 916)	-
Kapott kamat	16	757	7 796
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 428 159)	(3 004)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	9, 24	(3 947)	(4 027)
Fizetett kamat	16	(33 267)	(5 145)
Saját részvény vásárlás	19	(21 672)	(18 051)
Fizetett osztalék	26, 24	(30 275 499)	(9 971 708)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(30 334 385)	(9 998 931)
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)		6 887 345	(6 975 517)
Pénzeszközök az időszak elején		374 058	7 261 215
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége)		(188)	(1 112)
Pénzeszközök az év végén		7 261 215	284 586

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információk

1.1. A Graphisoft Park SE

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

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

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 2 fő volt 2021-ben és 2020-ban.

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

1.2. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú tőzsrészcvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság tőzsrészcvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzi a Budapesti Értéktőzsdén. 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 (%)
TŐZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100,00	87,92	10 631 674	100,00	87,92
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 (1)	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	1 876 167	-	12,08	1 876 167	-	5,77
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató (3)	1 384 819	-	12,08	518 443	-	4,85
Bihari Sándor, CFO (3)	-	-	-	99 262	-	0,93
Dolgozói saját részvények (1)	491 348	-	-	1 258 462	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100,00	100,00	12 507 841	100,00	100,00

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

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

(3) A Társaság 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.

1.3. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a 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.

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

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

Az Igazgatótanács tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus 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 AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2021. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	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 SE éves beszámolója az Európai Unió által befogadott Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardokkal (IFRS) összhangban készült. Minden, a Nemzetközi Számviteli Standard Bizottság (IASB) által kiadott, az éves beszámoló készítésének időpontjában hatályos és a Graphisoft Park SE-re is releváns IFRS szabályt befogadott az EU. Így az éves beszámoló az IASB által kiadott IFRS elvekkel is összhangban van, valamint a magyar számviteli törvény éves beszámolóra vonatkozó előírásainak is eleget tesz, mely utóbbi az EU által befogadott IFRS szabályokra hivatkozik.

Az éves beszámoló a bekerülési érték elvének alkalmazásával készült.

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Társaság által 2021. január 1-jével átvett, alább ismertetett, 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 Társaság 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 Társaság 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 Lízings 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 Társaság beszámolójára.

2.3. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a jelentés pénzneme:

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

2.4. 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.

2.5. 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).

2.6. Hitelek és kölcsönök

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

Valós érték hierarchia:

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

2.7. 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.

2.8. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

2.9. 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.

2.10. Részesedések

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

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

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

2.11. 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 Társaság mint lízingbevevő:

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Társaság mint lízingbeadó:

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

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

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

2.12. Eszközök értékvesztése

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

2.13. Céltartalékok

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

2.14. Nyugdíjjárulék

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

2.15. Bevételek elszámolása

- Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)

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

Áruk értékesítése:

A Társaság vevőkkel kötött szerződéseinek általában egy teljesítési kötelezést 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 (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.

2.16. 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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

A Társaság társasági adót és helyi iparűzési adót fizetnek a magyar államnak illetve a helyi önkormányzatoknak. A társasági adó alapja az adózó társaság számviteli nyereségének adóalap-csökkentő és adóalap-növelő tételeivel korrigált adózás előtti eredménye. A helyi 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 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 akvizíció - 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.

2.20. Osztalék

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

2.21. Üzemi eredmény

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

2.22. Szegmens információ

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Részesedések értékvesztése

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

3.2. Céltartalékok

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

3.3. A Covid-19 járvány következményei

A koronavírus járvány kitörését először 2019 vége felé jelentették. A vírus jelentősen befolyásolta a világ gazdaságát. A Társaság értékelte a járvány hatásait vagy lehetséges hatásait a Társaság pénzügyi kimutatásaira. Egy befektetésben akkor következik be értékvesztés, ha a Társaság számára nem térül meg annak könyv szerinti értéke sem a befektetés hasznainak szedése során, sem annak értékesítésével. A Társaság megbecsüli a befektetés megtérülő értékét az értékvesztés tesztelésének céljából. A megtérülő érték az értékesítési költségekkel csökkentett valószínűségi érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaságnak a fordulónapon fel kell mérnie, hogy vannak-e értékvesztésre utaló jelek. A világjárvány legújabb fejleményei mellett mind külső, mind belső információforrások léteznek, például a részvény- és nyersanyagárak esése, a piaci kamatlábak csökkenése, a gyárak leállítása, az üzletek bezárása, az áruk és szolgáltatások keresletének és eladási árának csökkenése. stb., jelezve, hogy egy eszközben értékvesztés következett be. A Covid-19 járvány befektetésekre gyakorolt hatásait, amennyiben történt ilyen, a 10. Megjegyzés ismerteti.

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

A) 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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság 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 Társaság 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 hitelfelvevő 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 Társaság beszámolójára.

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

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

I) Az IAS 1 és az „IFRS Practice Statement 2” módosítása – a számviteli 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 számviteli politika közzétételére vonatkozó alkalmazásában. A módosítások célja, hogy segítsék a társaságoknak a számviteli politika hasznosabb közzétételét azáltal, hogy a társaságokra vonatkozó, „jelentős” számviteli politikáik közzétételére vonatkozó követelményt felváltják „lényeges” számviteli politikájuk közzétételére vonatkozó kötelezettséggel, illetve útmutatást adnak a lényegesség fogalmának alkalmazására vonatkozóan, a számviteli politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalában. A módosításokat az EU még nem fogadta be. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság 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 Társaság beszámolójára.

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

5. Pénzeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Bankbetétek	7 261 215	284 586
Pénzeszközök	7 261 215	284 586

6. Adókövetelés

	2020. december 31.	2021. december 31.
Áfakövetelés	5 834	6 336
Adókövetelés	5 834	6 336

7. Egyéb forgóeszközök

	2020. december 31.	2021. december 31.
Elhatárolt költségek	5 823	6 112
Egyéb	3	-
Egyéb forgóeszközök	5 826	6 112

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

8. Immateriális javak

Az alábbi táblázat az immateriális javak mozgását mutatja be:

	Vagyoni értékű jogok
Nettó érték:	
2021. január 1.	-
Bruttó érték:	
2021. január 1.	-
Növekedés	10 800
2021. december 31.	10 800
Értékcsökkenés:	
2021. január 1.	-
Növekedés	396
2021. december 31.	396
Nettó érték:	
2021. december 31.	10 404

9. Ingatlanok (eszközhasználati jog)

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

	Ingatlanok (eszközhasználati jog)
Nettó érték:	
2020. január 1.	32 244
Bruttó érték:	
2020. január 1.	40 730
2020. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2020. január 1.	8 485
Növekedés	3 395
2020. december 31.	11 880
Nettó érték:	
2020. december 31.	28 850
Bruttó érték:	
2021. január 1.	40 730
2021. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2021. január 1.	11 880
Növekedés	3 393
2021. december 31.	15 274
Nettó érték:	
2021. december 31.	25 456

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

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárat szerkezete a következő:

	2020. december 31.	2021. december 31.
1 éven belül	4 027	4 107
1-5 év között	21 374	19 888
5 éven túl	2 621	-
	28 022	23 995

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

A lízing kamatköltsége 560 euró volt 2021-ben (2020: 639 euró).

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

10. Részesedések

A Társaság következő leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel:

Leányvállalat	Tevékenység	Cím	Jegyzett tőke	Pénz- nem
Graphisoft Park Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	46 108	EUR
Graphisoft Park South I. Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	23 000	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	Ingatlanfejlesztés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	22 000	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	Ingatlan- üzemeltetés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	Ingatlankezelés, mérnöki és adminisztratív tevékenység	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt

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

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

	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.	7 849 863	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.	1 009 449	1 009 449
Graphisoft Park Services Kft.	107 418	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	289 350
Részesedések	10 976 119	10 976 119

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

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

A táblázat a leányvállalati részesedések mozgásait mutatja be 2020 folyamán:

	2019. december 31.	Tőkeemelés	2020. december 31.
Graphisoft Park Kft.	1 720 039	-	1 720 039
Graphisoft Park South I. Kft.*	4 848 863	3 001 000	7 849 863
Graphisoft Park South II. Development Kft.**	581 533	427 916	1 009 449
Graphisoft Park Services Kft.	107 418	-	107 418
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	-	289 350
Részesedések	7 547 203	3 428 916	10 976 119

* 2020. március 24-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South I. Kft.-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 3 000 000 eurót. A tőkeemelést a Cégbíróság 2020. március 24-i hatállyal jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 3 001 000 euróval emelkedett.

** 2020. március 24-én a Társaság 1 000 euró jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park South II. Development Kft.-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 426 916 eurót (150 millió forintot). A tőkeemelést a Cégbíróság 2020. április 1-jei hatállyal jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 427 916 euróval emelkedett.

2021 során nem történt változás a részesedések értékében.

A táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2020. december 31-re és 2021. december 31-re vonatkozóan:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park Kft.	91 593 253	99 540 254
Graphisoft Park South I. Kft.	35 551 320	41 871 604
Graphisoft Park South II. Development Kft.	9 506 350	9 488 066
Graphisoft Park Services Kft.*	116 605	91 302
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	488 385	407 641

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2020. és 2021. december 31-i saját tőke adatai a 2020. és 2021. december 31-i hivatalos MNB árfolyamon kerültek átváltásra.

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

Értékvesztés vizsgálata: év végén a Graphisoft Park SE elvégezte a leányvállalatokban lévő befektetések értékvesztésének vizsgálatát a Társaság számviteli politikája szerint. Ennek eredményeképpen nem került sor értékvesztés elszámolására vagy annak visszafizetésére.

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

11. Szállítók

	2020. december 31.	2021. december 31.
Szállítók – belföldi	1 970	9 488
Szállítók	1 970	9 488

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

12. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2020. december 31.	2021. december 31.
Elhatárolások	60 126	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	60 126	-

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2020. december 31.	2021. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	540	2 549
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	21 330	13 971
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	21 870	16 520

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

14. Árbevétel

	2020. december 31.	2021. december 31.
Osztalékbevétel*	42 015 709	3 677 624
Árbevétel	42 015 709	3 677 624

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Graphisoft Park Kft.	41 000 000	3 543 284
Graphisoft Park South I. Kft.	1 000 000	-
Graphisoft Park Engineering and Management Kft.	-	108 782
Graphisoft Park Services Kft.	15 709	25 558
Osztalékbevétel	42 015 709	3 677 624

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

15. Működési költség

	2020. december 31.	2021. december 31.
Személyi jellegű költség	336 155	350 555
Egyéb működési költség	275 731	238 963
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	4 060	3 789
Működési költség	615 946	593 307

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Iroda és telekommunikáció	2 830	3 622
Jog és adminisztráció	163 745	128 473
Biztosítás	20 997	20 849
Egyéb	88 159	86 019
Egyéb működési költség	275 731	238 963

16. Pénzügyi eredmény

	2020. december 31.	2021. december 31.
Kamatbevétel	757	7 796
Kamat(költség)	(33 266)	(5 145)
Realizált (árfolyamveszteség)*	(800 911)	(3 832)
Nem realizált (árfolyamveszteség)	(378)	(559)
Pénzügyi eredmény	(833 798)	(1 740)

*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 746 831 euró különbség árfolyamveszteségként került elszámolásra 2020-ban.

17. Nyereségadó

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

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

	2020. december 31.	2021. december 31.
Adózás előtti eredmény	40 589 108	3 083 122
Számított társasági adó (9%)	3 653 020	277 481
Társasági adó alól mentes eredmény	(3 653 020)	(277 481)
Társasági adó	-	-
Helyi iparűzési adó (2%)	-	-
Nyereségadó	-	-
Effektív adókulcs	0,0%	0,0%

18. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredményt és az egy részvényre jutó hígított eredményt a Graphisoft Park SE 2021. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

19. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozi részvény)	491 348	1 258 462
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20 808	36 151
Saját részvények (bekerülési értéken)	(971 611)	(987 677)

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

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.

20. Pénzügyi instrumentumok

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2020. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2020. december 31.	Valós érték 2020. december 31.	Különbőség
Pénzeszközök	5	7 261 215	7 261 215	-
Egyéb forgóeszközök	7	5 826	5 826	-
Lízingkötelezettségek	9	(28 022)	(28 022)	-
Szállítók	11	(1 970)	(1 970)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	12	(60 126)	(60 126)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(21 870)	(21 870)	-
Pénzügyi instrumentumok		7 155 053	7 155 053	-

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

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2021. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2021. december 31.	Valós érték 2021. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	284 586	284 586	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	21	209	209	-
Egyéb forgóeszközök	7	6 112	6 112	-
Lízingkötelezettségek	9	(23 995)	(23 995)	-
Szállítók	11	(9 488)	(9 488)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(16 520)	(16 520)	-
Pénzügyi instrumentumok		240 904	240 904	-

21. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Kapott osztalék	42 015 709	3 677 624
Összesen	42 015 709	3 677 624

Költségek:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások	113 672	99 913
Kamat	639	560
Összesen	114 311	100 473

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

Követelések:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Jóváírások	-	209
Összesen	-	209

Kötelezettségek:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Szállítók / elhatárolások	60 126	-
Lízingkötelezettség	28 022	23 995
Összesen	88 148	23 995

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Társaság nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2021-ben és 2020-ban.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcsvezetők* javadalmazása:

	2020. december 31.	2021. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	83 044	89 699
A kulcsvezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásoktól kapott javadalmazást is)	286 030	295 996
Összesen	369 074	385 695

* Kulcsvezetők: a Graphisoft Park SE vezérigazgatója és gazdasági igazgatója.

A Társaság 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.

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

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	16,72
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
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	1 384 819	-	12,08	617 705	-	5,78
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 384 819	-	12,08	518 433	-	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 tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.2 és 1.3 megjegyzései tartalmazzák.

22. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Graphisoft Park SE-nek nincs jelentős kötelezettségvállalása, függő kötelezettsége vagy követelése 2021. december 31-én, illetve 2020. december 31-én.

23. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Hitelezési kockázat:

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

Követelések kapcsolt vállalkozással szemben:

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

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

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

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

2020. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	62 096	62 096
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	540	-	540
Egyéb kötelezettségek	-	-	21 330	21 330
Pénzügyi kötelezettségek*	-	540	83 426	83 966

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

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

2021. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	9 488	9 488
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	2 549	-	2 549
Egyéb kötelezettségek	-	-	13 971	13 971
Pénzügyi kötelezettségek*	-	2 549	23 459	26 008

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

24. Finanszírozási cash-flow

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

2020. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	31 969	-	(3 947)	-	28 022
Osztalék kötelezettség	-	30 275 499	(30 275 499)	-	-
Összesen	31 969	30 275 499	(30 279 446)	-	28 022

2021. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	28 022	-	(4 027)	-	23 995
Osztalék kötelezettség	-	9 971 708	(9 971 708)	-	-
Összesen	28 022	9 971 708	(9 975 735)	-	23 995

25. Tőkekockázat kezelése

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

26. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2021. április 20-án megtartott Igazgatótanácsi ülésén (mely a 102/2020. (IV. 10.) Kormányrendelet értelmében jogosult volt a Közgyűlés hatáskörébe tartozó határozatok meghozatalára) a Társaság 2020. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját az Igazgatótanács javaslatának megfelelően jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 357 HUF, összesen 3 599 487 ezer HUF (9 972 ezer EUR 2021. április 20-ai árfolyamon), dolgozói részvényen után mindösszesen 73 485 ezer HUF (204 ezer EUR 2021. április 20-ai árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2021. június 2. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megféleltetés során, 2021. május 26-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

27. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2022. március 21-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 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 osztalék 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 az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék:

2022. március 21-én a Társaság három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft:	3 754 242 euró
- Graphisoft South I. Kft.:	1 400 000 euró
- Graphisoft Park Services Kft:	1 389 euró (513 ezer forint 2021. december 31-i árfolyamon).

A COVID-19 járvány hatásai

A beszámoló fordulónapja a beszámoló közzététele között a COVID-19 járvánnyal kapcsolatos események nem voltak hatással a részesedések értékére.

Orosz-ukrán háború

A háború következtében bekövetkezett EUR/HUF árfolyamváltozás, az energiaárak jelentős emelkedése, illetve az Oroszországgal szemben életbe léptetett gazdasági szankciók jelenlegi információink szerint nincsenek közvetlen, jelentős hatással a Társaság tevékenységére.

28. A Magyar Számviteli Törvény követelményei szerinti közzétételek

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

Az éves beszámoló aláírásáért felelős személy:

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

Az IFRS szerinti beszámoló elkészítéséért felelős személy:

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

b) Bejegyzett könyvvizsgáló és könyvvizsgálati díjak:

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

Név: Gaál Edmond
Regisztrációs szám: MKVK-007299

A 2021. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 16 000 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 3 500 euró volt 2021-ben.

c) Saját tőke megfeleltetés:

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

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

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS	Átsorolások			Saját tőke - Sztv.
	2020. december 31.				2020. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	iii)	Megjegyzés
Jegyzett tőke	250 157	-	-	-	250 157
Eredménytartalék	18 887 310	-	(971 611)	(40 589 108)	(22 673 409)
Saját részvények	(971 611)	971 611	-	-	-
Lekötött tartalék	-	-	971 611	-	971 611
Adózott eredmény	-	-	-	40 589 108	40 589 108
Saját tőke	18 165 856	971 611	-	-	19 137 467

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

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS	Átsorolások			Saját tőke - Szvt.
	2021. december 31.				2021. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	iii)	Megjegyzés
Jegyzett tőke	250 157	-	-	-	250 157
Eredménytartalék	11 996 739	-	(987 677)	(3 083 122)	7 925 940
Saját részvények	(987 677)	987 677	-	-	-
Lekötött tartalék	-	-	987 677	-	987 677
Adózott eredmény	-	-	-	3 083 122	3 083 122
Saját tőke	11 259 219	987 677	-	-	12 246 896

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

29. Nyilatkozatok

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

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