

GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2022



GRAPHISOFT PARK



Vezetői összefoglaló

2022-ben **15.54 millió euró árbevétel** mellett a **6.02 millió euró pro forma nettó eredményt** értünk el, mely több mint 400 ezer euróval magasabb a tavaly novemberben publikált előrejelzésnél és 24%-kal meghaladja előző évi eredményünket. Az előrejelzésnél jelentősen kedvezőbb eredmény az alábbi tényezőknek köszönhető:

- (1) A bérleti díjak szerződések szerinti indexálása a vártnál magasabb európai árindexek miatt magasabb bevételt hozott,
- (2) a működési költségek terén kismértékű megtakarítást realizáltunk,
- (3) az egyéb bevételek eredménye – egyszeri tételek miatt – kedvezőbben alakult,
- (4) továbbá a szabad forint és euró pénzeszközökön realizált kamat a negyedik negyedévben számottevően nőtt.

Mindezek alapján, az Igazgatótanács a 2022. évi pro forma eredmény 90%-ának megfelelő, mintegy 5.4 millió euró, tehát hozzávetőleg **törzsrésztvényenként 54 eurócent osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

A 2022. évi eredmények és a gazdasági környezetben bekövetkezett változások tükrében a **2023. évre vonatkozó előrejelzésünket** is módosítjuk: a bérleti díjak magasabb indexálása mellett, figyelembe véve a megnövekedett energiaárak következtében felmerülő esetleges területcsökkentési igényeket is, az **árbevétel** előrejelzést 300 ezer euróval megemelve **16.3 millió euróra** módosítjuk, mely közel 5%-os növekedést jelent az előző évhez képest. Az **irodapark kihasználtsága** továbbra is kiemelkedően magas, 2022. év végén **97%** volt, az energiahordozók piacán kialakult drasztikus áremelkedés eddig nem okozott jelentős üresedést. A Graphisoft Parkban bérlő, nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek esetében továbbra is a személyi jellegű költségek teszik ki az összköltség jelentős részét, így a megnövekedett közüzemi költségek a bérlők többségénél csak kisebb hányadot képviselnek a teljes költségstruktúrából. A Társaság 2023-ra vonatkozó működési költség előrejelzését ugyanakkor további 100 ezer euróval növeljük: a szolgáltatások inflációs áremelése mellett számolunk a bérlői igényeket is támogató, energiahatékonyságot, az energiafogyasztás és üzemeltetés optimalizálását elősegítő projektek költségeivel, melyeket a jelenleg kialakítás alatt álló ESG stratégiánkkal összhangban tervezünk megvalósítani. Fentiek alapján – az értékcsökkenésre, illetve a pénzügyi műveletek nettó eredményére vonatkozó korábbi előrejelzést fenntartva – 2023. évre **6.3 millió euró pro forma nettó eredménnyel** számolunk.

A részvények euróban történő jegyzése és euróban történő osztalékfizetés terve

A Társaság 2022. november 29-re rendkívüli közgyűlést hívott össze, melyben kérte a Közgyűlés felhatalmazását a Társaság részvényeinek euróban történő jegyzéséhez és az osztalék euróban történő folyósításához szükséges technikai módosítások elvégzésére. Figyelembe véve, hogy a Társaság eddig is euróban tette közzé eredményeit és határozta meg osztalék javaslatát, a módosítások által a Társaság működése még transzparenssebbé válhat. A Közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. Ennek megfelelően a BÉT vonatkozó határozatai szerint a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. Az osztalék euróban történő folyósításának feltételei még vizsgálat alatt állnak, az ezzel kapcsolatos lépésekről a Társaság a későbbiekben fog tájékoztatást közzétenni.

Ingtalanállomány és valós nettó eszközérték

2022. év végén a független értékbecslő az ingatlanállomány valós piaci értékét 231 millió euróra értékelte, mely több, mint 10 millió euró csökkenés 2021. év végéhez képest.

Az elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 3 millió euróval csökkent az előző év végéhez képest. Az energiaárak drasztikus megugrása, az emelkedő infláció és az általános piaci bizonytalanság eredményeképpen a kockázati faktorok és az ezeket számszerűsítő yield az év során folyamatosan nőtt, azonban köszönhetően az irodapark stabil bérleti körének és az épületek stabilan magas kihasználtságának, az ingatlanok értékében ez együttevén mérsékelt (1%-os) csökkenést okozott.

A fejlesztési területek értéke ugyanakkor összességében több, mint 7 millió euróval csökkent. A csökkenés elsősorban az Északi Fejlesztési Terület kármentesítésének további bizonytalansága miatt következett be (lásd erről szóló 2022. június 21-i és 2023. január 2-i közleményeinket). A fejlesztési telkek értékét az is csökkenti, hogy a jövőbeli fejlesztések várható költség- és időigényének jelentős növekedésével kell számolni. Ennek közismert oka az építőipari anyagárak és munkadíjak drasztikus növekedése.

Köszönhetően annak, hogy az eurózónában korábban tartósan alacsony kamatok emelkedni kezdtek, mely kamatszint várhatóan a következő 1-2 évben sem csökken jelentősen, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke¹ szignifikánsan, előző év végéhez képest mintegy 9 millió euróval nőtt, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló hitelállománya tovább csökkent, az előző év végi 97 millió eurót meghaladó értékről 91 millió euró alá csökkent. A hiteltörlesztések és a 2022. év során kifizetett mintegy 4,4 millió euró osztalék mellett is a Társaság készpénzállománya az év végére közel 12 millió euróra nőtt, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérleti kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is.

Mindezek eredményeként, az ingatlanállomány valós értékének több, mint 10 millió eurós csökkenése ellenére, a Társaság valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 7 millió euróval meghaladva 157,6 millió euró értéket ért el.

[ezer EUR]

	2021. dec. 31.	2022. márc. 31.	2022. jún. 30.	2022. szept. 30.	2022. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	218 256	218 383	217 928	216 575	215 105
Fejlesztési telkek	22 860	22 860	16 340	16 220	15 760
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241 116	241 243	234 268	232 795	230 865
Valós nettó eszközérték	150 876	157 347	151 620	156 018	157 577
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15.0	15.6	15.0	15.47	15.63

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

Pro forma eredmények és előrejelzés

2022. évi „pro forma” eredményeink a várakozásainknál kedvezőbben alakultak: a bérleti díjbevétel a stabil kihasználtsági szintnek és a vártnál magasabb indexálásnak köszönhetően 15.54 millió eurót ért el, ami mintegy 760 ezer eurós (5%-os) emelkedést jelent 2021-hez képest. 2023-ban a bérleti díjak magasabb indexálása mellett a gazdasági helyzetből és bizonytalanságból adódóan kisebb területcsökkentési igényekkel is számolva, további 5%-os, mérsékelt növekedést tervezünk és 16.3 millió euró bérleti díjbevételt várunk. 2022-ben a működési költségek növekedése nagyrészt a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódott (egyebek mellett, a Társaság munkavállalói 2022. III. negyedévében egyszeri, inflációt kompenzáló kifizetésben részesültek), ugyanakkor az egyes szolgáltatások díjainak emelkedését a forint évközbéli gyengülése ellensúlyozta. A 2023. évi működési költségek tervezésekor – melyek jelenlegi becsléseink szerint közel 400 ezer euróval haladhatják meg az idei költségeket – a szolgáltatások díjának további inflációs drágulása mellett számolunk a jelenleg kialakítás alatt álló ESG stratégiánkkal összhangban felmerülő egyéb feladatok (épületüzemeltetés hatékonyságát, energiafogyasztás optimalizálását célzó projektek, az ezekhez szükséges adatok mérését, elemzését lehetővé tevő fejlesztések) költségeivel is. Az egyéb bevétel többségében a bérlők által rendelt bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melynek a korábbi évekhez képest szignifikáns változása nem várható. Fentiek alapján 2022-ben az EBITDA 14.76 millió eurót ért el, közel 6%-kal meghaladva az előző évi szintet, 2023-ban pedig tovább növekedve 15 millió eurót érhet el. Az értékcsökkenés 2022-ben – egyes régebbi eszközök kifutása miatt – mintegy 160 ezer euróval csökkent, 2023-ban pedig várhatóan további 100 ezer euróval mérséklődik. A folyamatos hiteltörlesztések eredményeképpen a tőkeintélevőség után fizetendő kamatok csökkennek, továbbá a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek is kedvezőek, ugyanakkor a forint volatilitása miatt a forintban tartott eszközeink értékvesztése miatt bekövetkezett árfolyamvesztesség csökkentheti a pénzügyi eredményt. 2022-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások a pénzügyi műveletek nettó költségének jelentős, 11%-os csökkenését eredményezték. Ugyanakkor 2023-ban a várható jelentős árfolyamingadozásokra tekintettel magasabb, mintegy 1,8 millió euró nettó pénzügyi költséggel számolunk. Mindezek eredményeként a **2022. évi pro forma nettó eredmény** mintegy 24%-kal növekedve **6.02 millió eurót** ért el, **2023-ban** pedig további mérsékelt növekedés mellett **6.3 millió eurót** érhet el.

(millió euró)	2021. tény	2022. tény	2023. várható
Bérleti díj bevétel	14.66	15.54	16.3
Egyéb bevétel (nettó)	0.56	0.64	0.5
Működési költség	(1.27)	(1.42)	(1.8)
EBITDA	13.95	14.76	15.0
Értékcsökkenés	(7.17)	(7.01)	(6.9)
Üzemi eredmény	6.78	7.75	8.1
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.92)	(1.71)	(1.8)
Adózás előtti eredmény	4.86	6.04	6.3
Nyeréségadó	(0.02)	(0.02)	(0.0)
Adózott eredmény	4.84	6.02	6.3

ÜZLETI JELENTÉS

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



Kocsány János
vezérigazgató

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2021. dec. 31	2022. dec. 31.
	napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	14 657	15 538
Működési költség	(1 268)	(1 421)
Egyéb bevétel (nettó)	558	643
EBITDA	13 947	14 760
Értékcsökkenés és amortizáció	(7 168)	(7 013)
Üzemi eredmény	6 779	7 747
Nettó kamatköltség	(1 728)	(1 533)
Egyéb pénzügyi eredmény	(192)	(174)
Adózás előtti eredmény	4 859	6 040
Nyereségadó	(20)	(19)
Pro forma adózott eredmény (1)	4 839	6 021
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	0.48	0.60
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(721)	(4 014)
El nem számolt értékcsökkenés	6 924	6 779
Beszámoló szerinti adózott eredmény	11 042	8 786
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	1.10	0.87

(1) A „pro forma” eredmény az ingatlanállomány valós értékének (készpénzben nem megjelenő) változása helyett a bekerülési érték modell szerinti eredményt mutatja be.

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

ÜZLETI JELENTÉS

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Ingatlanok valós értéke	218 256	215 105
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>212 252</i>	<i>213 612</i>
Fejlesztési telkek valós értéke	22 860	15 760
<i>-ebből könyv szerinti érték (1)</i>	<i>12 819</i>	<i>8 354</i>
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	241 116	230 865
Becsült valós nettó eszközérték (2)	150 876	157 577
<i>Könyv szerinti nettó eszközérték (1)</i>	<i>135 854</i>	<i>149 619</i>
Forgalomban lévő törzsrészesvények száma (ezer)	10 083	10 083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	14.96	15.63
<i>Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)</i>	<i>13.47</i>	<i>14.84</i>

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

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

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

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

Részletes elemzés

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

- 2022. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Fejlesztési és korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2023. évi eredmény előrejelzés.

2022. évi „pro forma” eredmények

A 2022. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2021-es bázishoz viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2022: 15 538 ezer euró; 2021: 14 657 ezer euró) 881 ezer euróval, 6%-kal haladta meg az előző évit, köszönhetően az irodapark stabil kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.
- A **működési költség** (2022: 1 421 ezer euró; 2021: 1 268 ezer euró) 153 ezer euróval nőtt az előző évhez képest, elsősorban a személyi jellegű kifizetésekhez kapcsolódóan. Egyes, forintban fizetendő szolgáltatások díja is emelkedett, azonban forint gyengülése következtében az egyéb működési költségek euróban kifejezett értéke nem változott érdemben.
- Az **egyéb bevétel** (2022: 643 ezer euró; 2021: 558 ezer euró) nettó egyenlege 85 ezer euróval magasabb az előző évi bázisnál. Ez nagyrészt a bérlők megrendelésére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.
- Az **értékcsökkenési leírás** (2022: 7 013 ezer euró; 2021: 7 168 ezer euró) kismértékben, mintegy 2%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.
- Az **EBITDA** (2022: 14 760 ezer euró; 2021: 13 947 ezer euró) 813 ezer euróval, 5.8%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2022: 7 747 ezer euró; 2021: 6 779 ezer euró) 968 ezer euróval, 14.3%-kal nőtt az előző évihez képest.
- A **nettó kamatköltség** (2022: 1 533 ezer euró; 2021: 1 728 ezer euró) 195 ezer euróval csökkent az előző évhez képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, részben a forint eszközökön tárgyévben realizált kamatbevétel eredményeképpen.
- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2022: 174 ezer euró veszteség; 2021: 192 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbsége befolyásolja, mely 2022-ben a forint hektikus mozgása mellett – tekintettel az év végi forint erősödése – összességében kedvezőbb az előző évhez képest.
- A **nyereségadó** (2022: 19 ezer euró; 2021: 20 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparüzési adó fizetési kötelezettség alól.
- A **nettó nyereség** (2022: 6 021 ezer euró; 2021: 4 839 ezer euró) összességében jelentősen, 1 182 ezer euróval, 24%-kal haladja meg az előző év eredményét.

ÜZLETI JELENTÉS

2022. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2022-ben 2 765 ezer euróval magasabb a „pro forma” eredményénél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 779 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4 014 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most az energia árrobbanás és az infláció alakulása az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. A már jelenleg is érzékelhető bizonytalanság és a recessziós előrejelzések a független értékbecslő számításai szerint egyelőre csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában.

2021-ben a beszámoló szerinti eredmény 6 203 ezer euróval volt magasabb a „pro forma” eredményénél: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 924 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 721 ezer euróval csökkentette az eredményt.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 9. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2021Q1	2021Q2	2021Q3	2021Q4	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	94%	94%	95%	96%	97%	98%	98%	97%
Összes bérbeadható terület (m ²):	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000

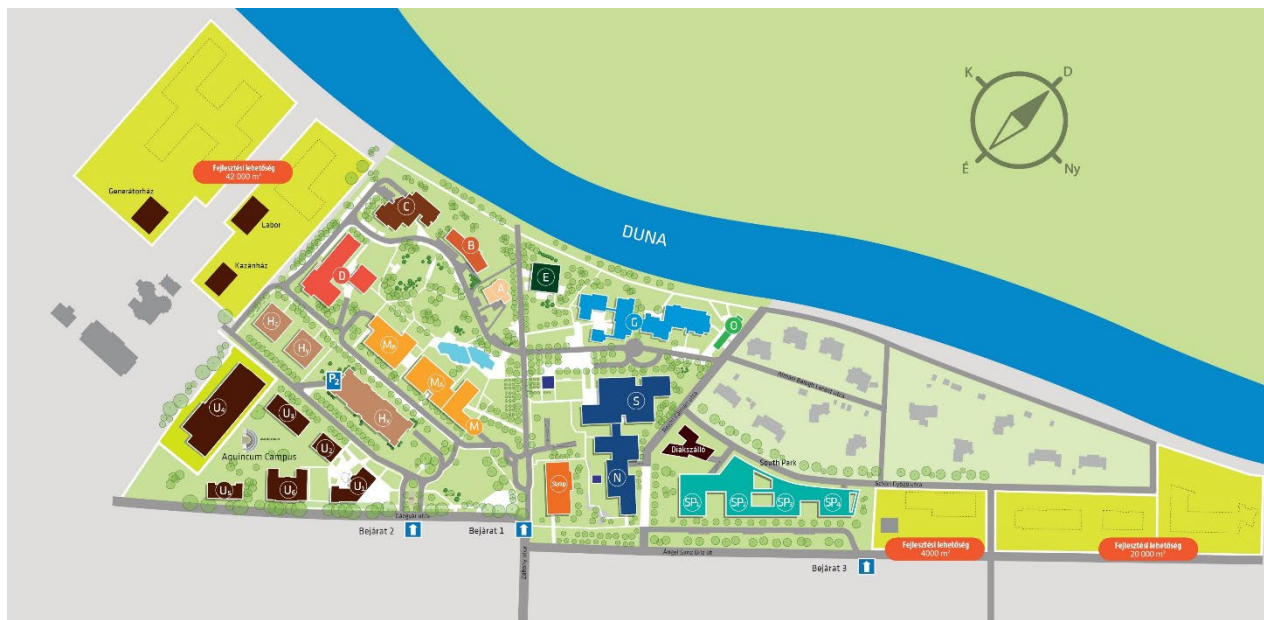
2020 során részben a koronavírus járvány okozta gazdasági visszaesés, részben egyedi bérlői igények alapján a korábban tartósan magas kihasználtság 94%-ra csökkent. 2021. I. félévében az elhúzódó válság ellenére a kihasználtság szintje stabil maradt, egyes bérlők csökkenő területszükséglete lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére. 2021. II. félévében a kihasználtság ismét növekedni kezdett, mely trend 2022-ben tovább folytatódott, 98%-ot érve el, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt. 2022. utolsó negyedévében az energiaárak drasztikus megugrása és a recessziós gazdasági környezet miatt néhány bérlő az irodahasználatát optimalizálva kisebb mértékben csökkentette terület igényét, melynek következtében a kihasználtság év végén 97%-on zárt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz („mikro szilícium-völgy” koncepció) teremtette meg azt a miliőt, amiben olyan globálisan jegyzett vállalatokat tudhatunk a Parkban hosszú idő óta bérlőként - kielégítve a többnyire folyamatosan növekvő területek iránti igényeket -, mint az SAP (2005 óta), a Microsoft (1998 óta), a Servier (2007 óta), és természetesen a Parkot alapító, de mára már független bérlőként működő szoftervállalkozás, a Graphisoft SE 1998 óta. Kiemelendő, hogy e nagy bérlőink mellett a kisebb bérlők is 5 évet meghaladó átlagos bérleti időszakot töltenek a Parkban, folyamatosan, átlagosan 1-3 évvel meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az első bérleti jogviszony kezdetétől (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje 14.8 év, és az érvényes szerződésekből hátralevő súlyozott átlagos időtartam 2.8 év.

ÜZLETI JELENTÉS

Fejlesztési és korszerűsítési tervek

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



2020-ban a közvetlenül a már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1 200 m² alapterületű, Budapest III. 19333/60 hrsz. ingatlan megszerzésére vonatkozóan a Társaság pályázatot nyújtott be, melyet a Budapest Főváros III. kerület Óbuda-Békásmegyer Önkormányzatának Képviselőtestülete elfogadott, és a vonatkozó adásvételi szerződés 2021 januárjában hatályba lépett. Ez a terület összevonva a már eddig is a Társaság tulajdonában álló telekkel további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését tette lehetővé, melyre vonatkozóan 2022-ben megszereztük az építési engedélyt. A projekt megindításáról azonban a Társaság későbbi időpontban fog dönteni, figyelembe véve a jelentkező bérlői igények mellett az építkezés feltételeit, a kivitelezés lehetőségeit, különös tekintettel a nyersanyag- és energiaárak alakulására, a lehetséges kapacitáskorlátokra és az általános gazdasági kilátásokra.

Ezen túlmenően a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén további 20 000 m² bérbeadható terület fejleszthető. Egy lehetséges későbbi projekt indításának az előkészületeit 2020-ban befejeztük, így igény esetén akár 18 hónapon belül át tudunk adni új épületeket ezen a területen is.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „A terület főbb kockázati tényezői pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42 000 m² bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66 000 m² bérbeadható terület, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 148 000 m²-re növekedhet.

2017-ben megkezdtük a 25 éves irodapark legrégebbi épületeinek szisztematikus korszerűsítését és felújítását. A 2017-18-ban közel 13 000 m² irodaterület átalakításához kapcsolódóan felmerült költség mintegy 4 millió euró volt, melyhez a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2019-2022 között több kisebb iroda- illetve szolgáltató épület felújítását, gépészeti korszerűsítését végeztük el összesen 12 000 m²-en, közel 2.5 millió euró értékben. 2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg.

ÜZLETI JELENTÉS

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

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

Finanszírozás

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

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

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

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából, kihasználva a kedvező hitelfelvételi lehetőségeket, 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, mely 2019. december 30-án folyósításra került. A kamatláb fixálása érdekében ez a hitel is kiegészült egy, a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel.

A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke 91 millió euró, tehát az ingatlanok valós értékének 39.4%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti. 2022.12.31-én a fennálló tőkeintélevőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1.86%. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értékének növekedése tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbséget.

ÜZLETI JELENTÉS

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg (ezer euró)	Lejárat dátum	2022.12.31-én fennálló tőketartozás (ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15 600	2025.12.27	8 821
UniCredit Bank Hungary Zrt	24 000	2026.12.23	17 600
Erste Bank Hungary Zrt	40 000	2027.12.31	31 627
UniCredit Bank Hungary Zrt	40 000	2029.12.15	32 837
Összesen	119 600		90 885

2023. évi előrejelzés

A jelenleg is kiemelkedően magasnak tekinthető kihasználtsági szintet, az indexált bérleti díjakat, valamint a hazai és európai inflációs környezetet figyelembe véve a Társaság 2023. évi pro forma eredmény előrejelzését a 2022 novemberben publikált előrejelzésünkhöz képest az alábbiak szerint módosítjuk:

- a vártnál magasabb európai árindexek következtében a bérleti díjbevétel a korábban jelzethez képest 300 ezer euróval nő, mintegy 5%-kal meghaladva a tárgyévi tényleges bevételt,
- a működési költségek terén a korábban publikált 200 ezer euró növekedéshez képest további 100 ezer euró növekedéssel számolunk egyrészt az inflációs környezet okozta szolgáltatói díjemelések, továbbá az irodapark energiahatékonyságának fejlesztésére indított stratégiai projektek költségvetésének figyelembe vételével,
- fentiek hatására a **pro forma eredmény** várhatóan **200 ezer euróval haladja meg** a korábban publikált előrejelzést.

(millió euró)	2021 tény	2022 tény	2023 várható
Bérleti díj bevétel	14.66	15.54	16.3
Egyéb bevétel (nettó)	0.56	0.64	0.5
Működési költség	(1.27)	(1.42)	(1.8)
EBITDA	13.95	14.76	15.0
Értécsökkenés	(7.17)	(7.01)	(6.9)
Üzemi eredmény	6.78	7.75	8.1
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.92)	(1.71)	(1.8)
Adózás előtti eredmény	4.86	6.04	6.3
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	(0.0)
Adózott eredmény	4.84	6.02	6.3

- A magas kihasználtsági szinttel és a bérleti díjak növekvő, euró alapú indexálásával számolva 2023-ban mintegy 16.3 millió euró **bérleti díjbevétel** várható, mely közel 800 ezer euróval, 5%-kal haladja meg a 2022. évi árbevételt. 2023-ban azonban a bérleti díjak indexálása mellett a gazdasági helyzetből és bizonytalanságból adódóan kisebb területcsökkentési igények felmerülését is figyelembe vesszük.
- Az **egyéb bevétel (nettó)** összességének jelentős változásával nem számolunk, ez elősorban a bérleti megrendelésre végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye.

ÜZLETI JELENTÉS

- 2023-ban az igénybevett szolgáltatások díjainak jelentős emelkedése alapján a **működési költségek** korábbi éveket meghaladó mértékű, közel 400 ezer eurós növekedésével számolunk. Ennek jelentős része a várhatóan magas inflációt elszenvedő forintban merül fel, de nem számolunk azzal, hogy ezt a növekedést a forint árfolyamgyengülése ellensúlyozná. Jelen inflációs környezetben a szolgáltatások díja tovább nő, emellett az év során felmerülő, az épületek üzemeltetésének optimalizálására, az energiahatékonyságuk növelésére vonatkozó projektek költségeit is figyelembe vesszük. Mindezekkel párhuzamosan a személyi jellegű kifizetéseket is megemeljük, továbbá szükség esetén számolunk az infláció hatásait kompenzáló évközbeli kifizetések felmerülésével is.
- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint 2023-ban az **EBITDA** az előző évit várhatóan mintegy 240 ezer euróval meghaladva 15 millió euró lesz.
- 2023-ban a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy 100 ezer euróval csökkenni fog.
- A **pénzügyi műveletek nettó eredménye** a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkeintélevőség, és a szabad pénzeszközökön realizálható kamateredmény következtében várhatóan 2023-ban is kedvezően alakul, ugyanakkor a HUF/EUR árfolyam ingadozása nem várt árfolyamvesztést okozhat. Összességében 2023-ra 1.8 millió euró nettó pénzügyi költséggel számolunk.
- Mindezek eredményeként a 2023. évi várható **pro forma nettó eredmény** az előző évit 300 ezer euróval meghaladva 6.3 millió eurót érhet el.

ESG stratégia

2022-ben a Társaság az intézményi befektetői, finanszírozói, illetve a szabályozói elvárások mentén az ESG célokkal összhangban elkezdte a környezeti, társadalmi és irányítási stratégiája elemeinek meghatározását. Ennek első lépéseként tanácsadó segítségével a Graphisoft Park üzemeltetésének karbonlábnyom nagysága került meghatározásra a 2021. évi rendelkezésre álló adatok alapján. Az eredmények tükrében fog a Társaság fenntarthatósági, klímavédelmi szempontokkal összhangban stratégiai célokat meghatározni, illetve a 2022-re vonatkozó ESG jelentését 2023 folyamán közzétenni.

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

Főbb kockázati tényezők

Kármentesítés:

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

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles

ÜZLETI JELENTÉS

volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására: 2022. december 31. napja lett.

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

Árvízveszély:

A Duna-parti fekvésből eredő esetleges árvízveszély, amellyel a növekvő vízszintingadozások miatt annak ellenére számolni kell, hogy az egykori Gázgyárhoz épült eredeti védmű az eddigi, 2013-ban mért, legmagasabb vízszint esetén is biztonságos védelmet nyújtott.

Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként csak kismértékben, átmenetileg csökkent, és 2022-ben már ismét 97%-on zárt. Ugyanakkor a közeljövőben a forint árfolyamának hektikus mozgása, az inflációs ráta növekedése és az energia árrobbanás hatására bekövetkező bérlői magatartás változás újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért ismét számolni kell az irodaterületek csökkentése iránti igényekkel, az irodahasználat tartós átalakulásával. Figyelembe véve a bérleti díjbevételt érintő kockázatokat és a recessziós előrejelzéseket, a piaci hozamelvárások növekedése következtében az ingatlanok valós piaci értékének további, esetleg jelentősebb leértékelődése sem zárható ki.

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

Fentiekén kívül eredményeinket lényegesen befolyásolják az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2023. végéig 400 HUF/EUR átlagárfolyammal, 9% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan jogi és adózási környezettel számoltunk.

ÜZLETI JELENTÉS

Általános információ

A Graphisoft Park Csoport

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

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

Igazgatótanács

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

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

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

ÜZLETI JELENTÉS

Az Igazgatótanács tagjai:

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

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

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízása 4 évvel, 2026. május 31-ig meghosszabbításra került.

Részvényinformációk

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

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

ÜZLETI JELENTÉS

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	94.23	10 631 674	100.00	87.92
5% feletti részvényesek	4 623 413	43.49	43.21	4 633 942	43.59	40.41
Bojár Gábor	1 685 125	15.85	15.75	1 685 125	15.85	14.69
HOLD Zrt.	662 704	6.23	6.19	701 233	6.60	6.12
AEGON Zrt.	775 584	7.30	7.25	747 584	7.03	6.52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	14.02	1 500 000	14.11	13.08
Egyéb részvényesek	5 355 228	50.37	50.05	5 344 699	50.27	46.61
Saját részvények*	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	5.77	1 876 167	-	12.08
Kocsány János***	518 443	-	4.85	1 384 819	-	12.08
Egyéb dolgozói részvényesek***	99 262	-	0.93	-	-	-
Saját részvények*	1 258 462	-	-	491 348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk. A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése folyamatban van.

*** A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

Foglalkoztatás-politika

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

ÜZLETI JELENTÉS

Sokszínűség politika

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

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2023. március 27-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.54 euró osztalék, összesen 5 444 603 euró jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2023. április 28-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 305 995 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

A részvények euróban történő jegyzése

A 2022. november 29-i rendkívüli közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. Az átállás dátumára vonatkozó tájékoztatást a Társaság még 2022. december 16-án közzétette. A BÉT vonatkozó határozatainak megfelelően a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. A BÉT határozatok (37/2023. számú határozat a Terméklista módosításáról, 38/2023. számú határozat a kereskedés 2 napos felfüggesztéséről) 2023. február 6-án kerültek publikálásra, melyeket összefoglalva a Társaság is megjelentette rendkívüli tájékoztatóját ugyanezen a napon.

Dolgozói részvények osztalék jogosultsága

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése, úgynevezett okiratcserével 2023. március 14-én megtörtént. Az Igazgatótanács a jelenleg kiadott dolgozói részvények egyharmadát vissza fogja vásárolni, ennek következtében a korábban kiadott dolgozói részvények birtokosainak járó osztalék összegének a törzsrésztvényekre fizetett osztalékhoz képesti aránya változatlan marad.

ÜZLETI JELENTÉS

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

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

Budapest, 2023. március 27.



Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2022. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2023. március 27.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Konszolidált mérleg	3
Konszolidált eredménykimutatás	4
Konszolidált átfogó jövedelemkimutatás	5
Konszolidált kimutatás a saját tőke változásairól	6
Konszolidált cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámolóhoz	8-55

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG

2022. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Pénzeszközök	5	10 066	12 236
Vevők	6	555	1 252
Adókövetelés	7	163	18
Egyéb forgóeszközök	8	2 581	4 241
Forgóeszközök		13 365	17 747
Befektetési célú ingatlanok	11	225 071	221 966
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1 441	1 256
Immateriális javak	10	91	65
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	26	8 118
Befektetett eszközök		226 629	231 405
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		239 994	249 152
Rövid lejáratú hitelek	14	5 235	5 310
Szállítók	12	572	419
Adókötelezettség	7	304	459
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	3 131	5 855
Rövid lejáratú kötelezettségek		9 242	12 043
Hosszú lejáratú hitelek	14	89 392	83 533
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	15	3 618	2 699
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 888	1 258
Hosszú lejáratú kötelezettségek		94 898	87 490
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		104 140	99 533
Jegyzett tőke	1.4	250	250
Eredménytartalék		140 390	144 810
Saját részvénnyek	24	(988)	(972)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	15	(1 440)	7 937
Tárgyi eszközök ártértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3 039)	(3 087)
Saját tőke		135 854	149 619
FORRÁSOK ÖSSZESEN		239 994	249 152

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS

2022. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Ingtalan bérbeadás árbevétele		14 657	15 538
Árbevétel	17	14 657	15 538
Ingtalanokkal kapcsolatos költség	18	(97)	(117)
Személyi jellegű költség	18	(790)	(933)
Egyéb működési költség	18	(381)	(371)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(244)	(234)
Működési költség		(1 512)	(1 655)
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(721)	(4 014)
Egyéb bevétel	19	558	643
ÜZEMI EREDMÉNY		12 982	10 512
Kamatbevétel	20	59	189
Kamatköltség	20	(1 787)	(1 722)
Árfolyamkülönbözet	21	(192)	(174)
Pénzügyi eredmény		(1 920)	(1 707)
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		11 062	8 805
Nyereségadók	22	(20)	(19)
ADÓZOTT EREDMÉNY		11 042	8 786
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		11 042	8 786
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	1.10	0.87
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	1.10	0.87

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2022. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Adózott eredmény		11 042	8 786
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		1 797	9 377
Átváltási különbözet**		(6)	(48)
Egyéb átfogó jövedelem		1 791	9 329
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		12 833	18 115
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		12 833	18 115

* Későbbi időszakokban elszámolásra kerül az eredménykimutatásban.

** Későbbi időszakokban nem kerül elszámolásra az eredménykimutatásban.

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
2022. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	*Saját részvények	**Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	***Tárgyi eszközök átértékelési különbözete	Halmazott átváltási különbözet	Saját tőke
2020. december 31.	250	139 322	(972)	(3 237)	681	(3 033)	133 011
Adózott eredmény	-	11 042	-	-	-	-	11 042
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(6)	(6)
Értékelési tartalék	-	-	-	1 797	-	-	1 797
Saját részvény vásárlás	-	-	(18)	-	-	-	(18)
Osztalék	-	(9 972)	-	-	-	-	(9 972)
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	-
2021. december 31.	250	140 390	(988)	(1 440)	681	(3 039)	135 854
Adózott eredmény	-	8 656	-	130	-	-	8 786
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	(48)
Értékelési tartalék	-	130	-	9 247	-	-	9 377
Saját részvény átruházás	-	(25)	25	-	-	-	-
Osztalék	-	(4 341)	-	-	-	-	(4 341)
Saját részvény vásárlás	-	-	(9)	-	-	-	(9)
2022. december 31.	250	144 810	(972)	7 937	681	(3 087)	149 619

* A saját részvények adatait a 24. megjegyzés tartalmazza.

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

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

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE**KONSZOLIDÁLT CASH-FLOW KIMUTATÁS**

2022. DECEMBER 31.

(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg- jegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		11 062	8 805
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	721	4 014
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10,18	244	234
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)		17	(20)
Kamatköltség	20	1 787	1 722
Kamatbevétel	20	(59)	(189)
Követelések értékvesztése		-	16
Nem realizált (árfolyamnyereség)		(43)	(190)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)		(418)	(2 229)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése		(64)	2 598
Fizetett nyereségadók		(25)	(16)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		13 222	14 745
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(1 362)	(913)
Egyéb tárgyi eszközök beszerzése	9	(45)	(54)
Immateriális javak beszerzése	10	(25)	(9)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	-	29
Kapott kamat		58	187
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(1 374)	(760)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hiteltörlesztés	14, 28	(5 774)	(5 840)
Fizetett kamat	14	(1 783)	(1 691)
Saját részvény vásárlás		(18)	(9)
Fizetett osztalék	31, 28	(9 972)	(4 341)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(17 547)	(11 881)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		(5 699)	2 104
Pénzeszközök az időszak elején		15 908	10 066
Pénzeszközök (árfolyamvesztése) / nyeresége		(143)	66
Pénzeszközök az időszak végén		10 066	12 236

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információ

1.1. A Graphisoft Park Csoport

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

A Graphisoft Park SE (cégjegyzékszáma Cg. 01-20-000002) és leányvállalatai Magyarországon, a magyar jog szerint bejegyzett gazdasági társaságok. A Társaság internetes honlapjának elérhetősége: www.graphisoftpark.com

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

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

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

A Graphisoft Park SE a Graphisoft SE-ből kiválással jött létre 2006. augusztus 21-én. A szerkezetátalakítás célja egy új, az ingatlanfejlesztés és ingatlanhasznosítás területén működő társaság létrehozása volt. A Társaság nevében megalakulása óta nem történt változás. A Graphisoft Park SE holdingtársaságként működik, jelenleg öt 100%-ban tulajdonolt leányvállalata van.

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

Az alkalmazotti létszám 24 fő volt 2022. december 31-én (2021: 24 fő).

1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

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

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

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

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

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

1.3. Ingatlanok

A Graphisoft Park teljes területe közel 18 hektár, melyen az elmúlt 25 évben összesen 82 000 m² bérbeadható területet (iroda-, labor-, oktatási és egyéb kapcsolódó szolgáltatás funkciójú épületet) fejlesztettünk és helyeztünk üzembe. Ezekhez hozzávetőleg 2 000 db felszín alatti garázs áll a bérlők rendelkezésére. A terület további részein mintegy 66 000 m² bérbeadható terület fejleszthető a hozzá tartozó mélygarázsokkal és kiszolgáló egységekkel.

Az ingatlanokat a következő egységekbe soroljuk:

Terület	Ingatlan	
Bérbeadható területek	Irodaterület	58 000 m ²
	Laboratórium	7 000 m ²
	Oktatási terület	8 000 m ²
	Raktár terület	6 000 m ²
	Szolgáltató terület	3 000 m ²
	Felszín alatti garázs	2 000 db
Fejlesztési területek	Északi fejlesztési terület (kármentesítés után)	42 000 m ²
	Déli fejlesztési terület	24 000 m ²

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

1.4. Részvényinformációk

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

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

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	10 631 674	100.00	94.23	10 631 674	100.00	87.92
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16.83	16.72	1 789 082	16.83	15.60
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	15.75	1 685 125	15.85	14.69
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.13	13 500	0.13	0.12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.85	90 457	0.85	0.79
5% feletti részvényesek	2 938 288	27.64	27.46	2 948 817	27.74	25.71
HOLD Alapkezelő Zrt.	662 704	6.23	6.19	701 233	6.60	6.12
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775 584	7.30	7.25	747 584	7.03	6.52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	14.02	1 500 000	14.11	13.08
Egyéb részvényesek	5 355 228	50.37	50.05	5 344 699	50.27	46.61
Saját részvények*	549 076	5.16	-	549 076	5.16	-
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK**:	1 876 167	-	5.77	1 876 167	-	12.08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	518 443	-	4.85	1 384 819	-	12.08
Bihari Sándor – korábbi CFO***	99 262	-	0.93	-	-	-
Dolgozói saját részvények*	1 258 462	-	-	491 348	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	12 507 841	100.00	100.00	12 507 841	100.00	100.00

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

** A „B” sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk. A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése folyamatban van.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

*** A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866 376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392 086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491 348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

A Társaság tulajdonosi szerkezetéből adódóan a Csoport legfőbb anyavállalata megegyezik a részvényesi összetételben szereplő tulajdonosokkal. A Társaság 5% feletti tulajdonosai: Bojár Gábor (15.85%), B.N.B.A. Holding Zrt. (14.11%), AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt. (7.03%), Hold Alapkezelő Zrt. (6.60%).

1.5. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a 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 többség jelenléte szükséges. Minden tag egy szavazati joggal rendelkezik. Az Igazgatótanács egyszerű szavazattöbbséggel hozza meg a határozatait.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács tagjai:

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

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozata alapján az Igazgatótanács és az Audit Bizottság tagjainak megbízatusa 4 évvel, 2026. május 31-ig meghosszabbításra került.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Csoport által 2022. január 1-jével átvett, alább ismertetett, új vagy módosított IFRS standardok és értelmezések kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

A) 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 nem volt hatással a Csoport beszámolójára.

B) 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 módosítások nem voltak hatással a Csoport beszámolójára.

C) 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 várhatóan nem volt hatással a Csoport beszámolójára.

D) 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 módosítások nem voltak hatással a Csoport beszámolójára.

E) 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 módosítások nem voltak hatással a Csoport beszámolójára.

F) IFRS 16 Lízingek - Lízingösztönzők: A 13. szemléltető példában - az eredetileg bemutatott lízingösztönzők kezelésével kapcsolatos esetleges félreértések elkerülése érdekében - a módosítás törli a bérelt ingatlanon végzett fejlesztések lízingbeadó általi megtérítésére való hivatkozást. A módosítások nem voltak hatással a Csoport beszámolójára.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

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

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2021-ben és 2022-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2021	Jegyzett tőke 2022
Graphisoft Park Kft.	2005. november	46 108 EUR	46 108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	23 000 EUR	23 000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	22 000 EUR	22 000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

2.4. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a prezentálás pénzneme:

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

Társaság	2021. december 31.	2022. december 31.
Graphisoft Park SE	EUR	EUR
Graphisoft Park Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	HUF	HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	EUR	EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	HUF	HUF

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

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

A Csoport tagvállalatai:

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2021	2022
EUR/HUF nyitó:	365.13	369.00
EUR/HUF záró:	369.00	400.25
EUR/HUF átlag:	358.52	391.33

2.5. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

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

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

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

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

2.6. Pénzeszközök

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

2.7. Származékos pénzügyi instrumentumok

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

A fedezeti ügyletnek minősülő származékos ügyletek valós értékelését a Csoport hitelező bankjai készítik, ezek valós érték hierarchia szintje 2.

2.8. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

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

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

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

- Cash-flow fedezeti ügyletek

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

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

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

2.9. Vevői és egyéb követelések

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

2.10. Hitelek és kölcsönök

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

A pénzügyi beszámolási hatások kezelésével foglalkozó, az Irányadó Kamatláb Reformhoz kapcsolódó IFRS módosítások, amely során a bankközi kamatláb (IBOR) helyére egy alternatív, közel kockázatmentes kamatláb (RFR) lép, nem voltak hatással a Csoport beszámolójára, mivel 2022-ben az irányadó kamatláb cseréje nem történt meg. A menedzsment megítélése szerint a közeljövőben nem várható az EURIBOR kamatláb lecserélése, amely hatással lehetne a Csoport konszolidált beszámolójára. Ugyanakkor a menedzsment álláspontja szerint az irányadó kamatláb jövőbeni lecserélése sem lesz vagy minimális hatással lesz a konszolidált beszámolóra, mivel a Csoport változó kamatozású hitelei IRS megállapodásokkal fixálásra kerültek.

Valós érték hierarchia:

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

2.11. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.12. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

A befektetési célú ingatlanokba, vagy azokból történő átsorolások akkor lehetségesek, ha a használatban változás történik. Amennyiben a befektetési célú ingatlan saját használatú ingatlanná válik, a becsült bekerülési érték a változás időpontjában fennálló valós érték. Ha egy saját használatú ingatlan befektetési célú ingatlanná válik, a könyv szerinti érték és a valós érték különbsége a saját tőkén belül a „tárgyi eszközök értékelési különbözete” között kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték magasabb, mint a könyv szerinti érték; illetve az eredménykimutatásban kerül elszámolásra, amennyiben a valós érték alacsonyabb, mint a könyv szerinti érték az átsorolás időpontjában. A befektetési célú ingatlanok kivezetésre kerülnek eladásakor vagy használatból történő kivonásakor, amennyiben további gazdasági hasznot várhatóan nem hoznak. A könyv szerinti érték és az eladási ár különbsége nyereségként vagy veszteségként az eredménykimutatásban kerül elszámolásra abban az időszakban, amikor az eszköz kivezetésre kerül.

2.13. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

2.14. Immateriális javak

Az immateriális javakat megszerzéskor bekerülési költségen értékeljük. Az immateriális javakat akkor mutatjuk be, ha valószínű, hogy az eszközhöz kapcsolódó jövőbeli gazdasági hasznok befolynak, 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.

2.15. Lízingek

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

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

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

A Csoport mint lízingbevevő:

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

A Csoport mint lízingbeadó:

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

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

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

2.16. Hitelfelvételi költségek

Az eszköz bekerülési értékének részeként aktiválásra kerülnek az olyan ingatlan beszerzéséhez vagy építéséhez közvetlenül hozzárendelhető hitelfelvételi költségek, amelyek esetében jelentős időt (általában több mint 6 hónapot) vesz igénybe, hogy készen álljanak a használatra vagy értékesítésre. Az aktiválás akkor kezdődik, amikor: (1) a Csoportnál kiadások merülnek fel az eszközzel kapcsolatban; (2) a Csoportnál hitelfelvételi költségek merülnek fel; és (3) a Csoport olyan tevékenységeket végez, amelyek az eszköz használatba vételéhez vagy értékesítéséhez szükségesek. Minden egyéb hitelfelvételi költség a felmerülés időszakában elszámolásra kerül. A hitelfelvételi költségek azokból a kamatokból és egyéb költségekből állnak, amelyek társaságnál a hitel felvételével kapcsolatban merülnek fel. A fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos hitelfelvételi költségek felmerüléskor költségként kerülnek elszámolásra. Az aktivált kamatot a Csoport súlyozott átlagos hitelköltségei alapján számítjuk ki, az egyes meghatározott fejlesztésekhez kapcsolódó hitelekkel korrigálva. Ha a hitelfelvételek konkrét fejlesztésekhez kapcsolódnak, az aktivált összeg a hitelek után felmerült bruttó kamat, csökkentve az összeg ideiglenes befektetéséből származó bevétellel. A kamat aktiválása a fejlesztési munka megkezdésétől a befejezés időpontjáig, azaz a fejlesztési munka lényegében teljes befejezéséig történik. A hitelfelvételi költségek aktiválása felfüggesztésre kerül, ha a fejlesztési tevékenység hosszabb ideig szünetel.

2.17. Eszközök értékvesztése

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

2.18. Céltartalékok

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

2.19. Nyugdíjjárulék

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

2.20. Bevételek elszámolása

- Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)

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

Áruk értékesítése:

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

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

- Bevételek elszámolása (az IFRS 16 alapján)

Bérleti díj bevételek:

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

- Bevételek elszámolása (egyéb standardok alapján)

Kamatbevétel:

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

Osztalékbevétel:

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

2.21. 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.

2.22. 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.

2.23. 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.

2.24. Nyereségadók

Tárgyévi adó:

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2.25. Osztalék

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

2.26. Üzemi eredmény

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

2.27. Szegmens információ

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

2.28. Állami támogatások

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

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

2.29. Összehasonlító adatok átsorolása

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Funkcionális pénznem

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

3.2. Tárgyi eszközök értékvesztése

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

3.3. Céltartalékok

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

3.4. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

3.5. A Covid-19 járvány és a növekvő energia árak következményei

A koronavírus járvány kitörését először 2019 vége felé jelentették. A vírus jelentősen befolyásolta a világgazdaságot. Emellett 2021-től, de főleg 2022 második felében az ukrán háború és egyéb tényezők hatására az energiaárak jelentősen emelkedni kezdtek. A Csoport értékelte a járvány és a növekvő energia árak hatásait vagy lehetséges hatásait a Csoport pénzügyi kimutatásaira. Emellett a Csoport folyamatosan figyelemmel kíséri a háború esetleges további hatásait is. A befektetési célú ingatlanok valós értékét nagyban befolyásolhatja a jövőbeni kihasználtság, a lízingbevételek szintje és az alkalmazott diszkontráták. A Covid-19 járvány és a növekvő energia árak befektetési célú ingatlanokkal kapcsolatos hatásait, amennyiben volt ilyen, a 11. megjegyzés ismerteti.

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

4. Kibocsátott, de még nem hatályba lépett standardok

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

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

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

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

B) 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. Az IAS 1 módosításai a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, a korábbi alkalmazás megengedett. Mivel a „Practice Statement 2” módosításai nem kötelező iránymutatások a „lényeges”, mint definíció számviteli politikai információkra történő alkalmazásához, ezért ezeknek a módosításoknak nincs hatálybalépési dátuma. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

C) 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 módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező változásokra vonatkoznak. A korábbi alkalmazás megengedett, amennyiben ezt a tényt bemutatják a beszámolóban. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

D) 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 módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2021. december 31.	2022. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	10 065	12 235
Pénzeszközök	10 066	12 236

6. Vevők

	2021. december 31.	2022. december 31.
Vevők	555	1 268
Vevők értékvesztése	-	(16)
Vevők	555	1 252

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap. A számviteli politika szerinti általános megközelítést alkalmazva a 12 havi várható értékvesztés 0 euró (2021: 0 euró).

A vevői követelések lejárat szerkezete a következő:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Nem esedékes	116	28
3 hónapon belül lejárt	434	1 217
3 és 12 hónap között lejárt	5	23
12 hónapon túl lejárt	-	-
Vevők	555	1 268

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

Az értékvesztés elemzésére egyedi értékeléssel minden fordulónapon sor kerül a várható hitelezési veszteségek mérésére. Az értékvesztés mértéke a vevők késedelmes napjain alapul. A számítás tükrözi a pénz időértékét, valamint ésszerű és alátámasztható információkat, amelyek a beszámolás napján rendelkezésre állnak a múltbeli eseményekről, a jelenlegi állapotokról és a jövőbeli gazdasági helyzet előrejelzéseiről. Általában a vevőkövetelések akkor kerülnek leírásra, ha több mint egy éve esedékesek, de a behajtásuk továbbra is folytatódik, amennyiben a behajtás költsége kisebb, mint a fennálló egyenleg. A Csoport által birtokolt bérleti letéteket (3 havi bérleti díj) és egyéb hitelbiztosítási formákat (pl. bankgarancia levelek 3 havi bérleti díj összegben) a vevőkövetelések szerves részének tekintjük, és az értékvesztés kiszámításakor figyelembe vesszük. 2022. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 30%-át (2021: 60%) bérleti letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2021. december 31.	2022. december 31.
Adókövetelés	163	18
Adókötelezettség	(304)	(459)
Nettó adókötelezettség	(141)	(441)

Az adókötelezettség elsősorban ÁFA kötelezettséget tartalmaz.

8. Egyéb forgóeszközök

	2021. december 31.	2022. december 31.
Elhatárolt bevételek	264	251
Elhatárolt költségek	78	1 546
Banki biztosítéki számlák	2 227	2 313
Egyéb követelések	12	131
Egyéb forgóeszközök	2 581	4 241

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések
Nettó érték:			
2020. december 31.	<u>1 102</u>	<u>518</u>	<u>1 620</u>
Bruttó érték:			
2020. december 31.	1 373	1 114	2 487
Növekedés	2	42	44
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(8)	(8)
2021. december 31.	<u>1 375</u>	<u>1 135</u>	<u>2 510</u>
Értékcsökkenés:			
2020. december 31.	271	596	867
Növekedés	81	137	218
Selejtezés	-	(13)	(13)
Átváltási különbözet	-	(3)	(3)
2021. december 31.	<u>352</u>	<u>717</u>	<u>1 069</u>
Nettó érték:			
2021. december 31.	<u>1 023</u>	<u>418</u>	<u>1 441</u>
Bruttó érték:			
2021. december 31.	1 375	1 135	2 510
Növekedés	-	54	54
Értékesítés	-	(56)	(56)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(63)	(63)
2022. december 31.	<u>1 375</u>	<u>1 067</u>	<u>2 442</u>
Értékcsökkenés:			
2021. december 31.	352	717	1 069
Növekedés	82	122	204
Értékesítés	-	(47)	(47)
Selejtezés	-	(3)	(3)
Átváltási különbözet	-	(37)	(37)
2022. december 31.	<u>434</u>	<u>752</u>	<u>1 186</u>
Nettó érték:			
2022. december 31.	<u>941</u>	<u>315</u>	<u>1 256</u>

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

10. Immateriális javak

	Szoftverek	Immateriális javak		Szoftverek	Immateriális javak
Nettó érték:			Nettó érték:		
2020. december 31.	93	93	2021. december 31.	91	91
Bruttó érték:			Bruttó érték:		
2020. december 31.	114	114	2021. december 31.	137	137
Növekedés	25	25	Növekedés	9	9
Átváltási különbözet	(2)	(2)	Átváltási különbözet	(10)	(10)
2021. december 31.	137	137	2022. december 31.	136	136
Értékcsökkenés:			Értékcsökkenés:		
2020. december 31.	21	21	2021. december 31.	46	46
Növekedés	26	26	Növekedés	30	30
Átváltási különbözet	(1)	(1)	Átváltási különbözet	(5)	(5)
2021. december 31.	46	46	2022. december 31.	71	71
Nettó érték:			Nettó érték:		
2021. december 31.	91	91	2022. december 31.	65	65

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek Közzétett	Átsorolás	Fejlesztési telkek Átsorolt	Befejezett befektetési célú ingatlanok Közzétett	Átsorolás	Befejezett befektetési célú ingatlanok Átsorolt	Befektetési célú ingatlanok
<i>Könyv szerinti érték:</i>							
2020. december 31.	12 358	(4 471)	7 887	212 039	4 471	216 510	224 397
Növekedés	461	-	461	934	-	934	1 395
Valós érték változás	-	-	-	(721)	-	(721)	(721)
2021. december 31.	12 819	(4 471)	8 348	212 252	4 471	216 723	225 071
Növekedés			6			903	909
Valós érték változás			-			(4 014)	(4 014)
2022. december 31.			8 354			213 612	221 966

Előző évet érintő átsorolás

A korábbi években a Társaság helytelenül a fejlesztési telkek közé sorolt 4 471 ezer eurót, amelyet a befejezett befektetési célú ingatlanok között kellett volna bemutatni. Következésképpen a 2022-es beszámolóban 4 471 ezer euró átsorolásra került a fejlesztési telkek közül a befejezett befektetési célú ingatlanok közé 2020. december 31-ig. Ezért a fejlesztési telkek bekerülési értéke 2020. december 31-ig 12 358 ezer euróról 7 887 ezer euróra csökkent, míg 2021. december 31-ig 12 819 ezer euróról 8 348 ezer euróra csökkent. Emellett a befejezett befektetési célú ingatlanok értéke 2020. december 31-ig 212 039 ezer euróról 216 510 ezer euróra nőtt, míg 2021. december 31-ig 212 252 ezer euróról 216 723 ezer euróra nőtt. A hiba javításának nem volt hatása az eredményre, az eszközök értékelése helyesen történt, a hiba csak az adott időszakra vonatkozóan a két kategória közötti értékek helytelen felosztásából adódott.

A beruházások 2022. évi 909 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (198 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (605 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (106 ezer euró).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2021-ben a valós értékben nem következett be jelentős változás a koronavírus járvány hullámainak következtében sem. Az irodapark stabil kihasználtsága miatt a magasabb yield mellett mindössze 721 ezer euró valós érték csökkenést számolt el a Társaság. 2022-ben azonban az ukrán háború kitörése, a recessziós kilátások, az energiaárak drasztikus megugrása az ingatlanok valós értékét is befolyásolta, mely összességében 4 014 ezer euró csökkenést okozott. Az irodahasználatra gyakorolt hosszú távú hatások tekintetében a későbbiekben nem zárható ki az ingatlanok tartósabb leértékelődése sem.

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

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

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

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

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

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

		2021. december 31.	2022. december 31.
Összes bérbeadható terület	- iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület - oktatási terület - diákszálló	73 000 m ²	73 000 m ²
		6 000 m ²	6 000 m ²
		3 000 m ² / 85 fő	3 000 m ² / 85 fő
Fejlesztési telkek	fejleszthető bérbeadható terület	62 000 m ²	66 000 m ²
Hosszú távú kihasználtság		80-95%	82-90%
Alkalmazott átlagos diszkontráta		6.80%	7.16%

A befektetési célú ingatlanok értékének érzékenységvizsgálata:

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	2021. december 31.		2022. december 31.	
Hosszú távú kihasználtság	100%	234 449	100%	228 831
	96%	225 071	97%	221 966
	90%	211 004	90%	205 948
Átlagos diszkontráta	6.60%	231 891	6.96%	228 344
	6.80%	225 071	7.16%	221 966
	7.00%	218 640	7.36%	215 934

12. Szállítók

	2021. december 31.	2022. december 31.
Szállítók – belföldi	572	419
Szállítók	572	419

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2022. december 31-én, és 2021. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	81	77
Bérlői kauciók	718	796
Hitelek valós érték különbözete*	604	548
Elhatárolt közüzemi díj	-	2 001
Elhatárolt bérlői elszámolás	154	1 237
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1 574	1 196
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	3 131	5 855

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

14. Hitelek

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

14.1. Hitel adatok

	2021. december 31.	2022. december 31.
Rövid lejáratú	5 235	5 310
Hosszú lejáratú	89 392	83 533
Hitelek	94 627	88 843

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. december 31.
Rövid lejáratú	729	719
Hosszú lejáratú	8 903	7 634
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	9 632	8 353

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

A 2022. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2.7 milliárd forint (6 841 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1 980 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 8 353 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

A cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 2 699 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 161 ezer euró értékben. (2021. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 2 221 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözet a saját tőkében került bemutatásra 303 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	2021. december 31.	2022. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(2 221)	(2 699)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	303	161
Fedezett hitel összege	8 131	6 841

2. számú Erste hitel

	2021. december 31.	2022. december 31.
Rövid lejáratú	1 907	1 964
Hosszú lejáratú	31 522	29 558
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	33 429	31 522

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 2 888 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2021: 1 397 ezer euró kötelezettség). A tárgyévi hatékonyságból eredő különbözet a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 130 ezer euró összegben (lásd 21-es megjegyzés). Az ügylet lezárásáig várható hatékonyságból eredő további különbözet összesen 104 ezer euró nyereség.

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

Fedezeti ügylet részletei	2021. december 31.	2022. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi (kötelezettség) / követelés	(1 397)	2 888
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	1 163	(2 992)
Fedezett hitel összege	33 429	31 522

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Rövid lejáratú	1 194	1 223
Hosszú lejáratú	16 269	15 046
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	17 463	16 269

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

A 2022. december 31-én fennálló hiteltartozás 17 600 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 16 269 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Rövid lejáratú	1 405	1 404
Hosszú lejáratú	32 698	31 295
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	34 103	32 699

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel teljes összegéből 3 millió euró 2020. március 31-én volt esedékes. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi pozitív valós értéke 5 230 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2021: 26 ezer euró). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonyságból eredő különbözet.

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Fedezeti ügylet részletei	2021. december 31.	2022. december 31.
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	26	5 230
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(26)	(5 230)
Fedezett hitel összege	34 103	32 698

14.2. Elemzések

A hitelek lejárat szerkezete:

	2021. december 31.	2022. december 31.
1 éven belül esedékes	5 235	5 311
1-5 év között esedékes	39 223	58 189
5 éven túl esedékes	50 169	25 343
Hitelek	94 627	88 843

A hitelek valós értéke:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	9 632	8 353
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	33 429	31 522
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	17 463	16 269
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	34 103	32 699
Hitelek valós értéken	94 627	88 843

* 2.5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.

A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1.86% volt 2022. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2021: 1.83%).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Kedvezményes kamatozású hitelek:

A Magyar Nemzeti Bank (MNB) a monetáris politikai eszköztár elemeként 2013-ban elindította Növekedési Hitelprogramját (NHP). A program keretében a jegybank kedvezményes, 0%-os fix kamatozású, legfeljebb 10 éves futamidejű refinanszírozási hitelt nyújt a hitelintézetek számára, amit a hitelintézetek egy felülről korlátozott kamatfelár mellett továbbhiteleznek kis- és középvállalkozások számára. A következő táblázat a Társaság által az NHP keretében felvett hitelek összetevőit mutatja be kezdeti valós érték amortizált értéken (piaci alapú hiteltartozás) és kezdeti valós érték különbözet amortizált értéken (kamattámogatás) bontásban 2021. és 2022. december 31-re vonatkozóan:

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

2022	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8 821	468	8 353
UniCredit Bank Hungary Zrt.	17 600	1 331	16 269
Hitelek (NHP)	26 421	1 799	24 622

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

** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetét (az NHP keretében kapott ráfordításhoz kapcsolódó állami támogatás) az egyéb rövid lejáratú kötelezettségek (13. megjegyzés), illetve az egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek (16. megjegyzés) között mutatjuk ki és azt az effektív kamatlábbal amortizáljuk.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

15. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2021. december 31.	2022. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2 221)	(2 699)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	(1 397)	2 888
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	26	5 230
Fedezeti ügyletek valós értéke	(3 592)	5 419
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	26	8 118
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(3 618)	(2 699)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	(1 440)	7 937

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

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1 828	1 251
Garanciális visszatartás	60	7
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	1 888	1 258

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

17. Árbevétel

	2021. december 31.	2022. december 31.
Ingtatlan bérbeadás árbevétele*	14 657	15 538
Árbevétel	14 657	15 538

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2021-ben a Covid-19 vírus okozta válság illetve 2022-ben az ukrán háború kitörése és az energiaárak drasztikus megugrása ellenére a Társaság bevételeiben jelentős visszaesés nem következett be. Köszönhetően annak, hogy az irodapark bérlői többségében stabil, kutató-fejlesztő, innovatív vállalatok, melyeket a válság kevésbé sújtott, területcsökkentési igények csak néhány esetben merültek fel. Ugyanakkor ez lehetőséget adott más bérlők növekedési igényeinek kielégítésére, továbbá több új, kisebb bérlői beköltözésére is. A home office térnyerése, a hibrid irodahasználat elterjedése illetve a többszörösére emelkedett közüzemi díjak a Társaság ingatlan bérbeadásból származó árbevételeit nem érintette negatívan.

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

	2021. december 31.	2022. december 31.
1 éven belül	14 602	15 079
1-2 év	13 372	14 005
2-3 év	12 416	9 496
3-4 év	7 929	6 757
4-5 év	5 397	1 641
5 éven túl	1 352	525
	55 068	47 503

18. Működési költség

	2021. december 31.	2022. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	97	117
Személyi jellegű költség	790	933
Egyéb működési költség	381	371
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	244	234
Működési költség	1 512	1 655

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Iroda és telekommunikáció	8	9
Jog és adminisztráció	161	156
Egyéb	212	206
Egyéb működési költség	381	371

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2021. december 31.	2022. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	252	401
Továbbszámlázott beruházási költségek	(232)	(374)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	5 216	6 106
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(4 747)	(5 620)
Egyebek	69	130
Egyéb bevétel	558	643

20. Kamatbevétel és kamatköltség

	2021. december 31.	2022. december 31.
Kapott kamatok	59	189
Hitelkamatok	(1 780)	(1 684)
Egyéb kamatköltség	(7)	(38)
Nettó kamatköltség	(1 728)	(1 533)

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

21. Egyéb pénzügyi eredmény

	2021. december 31.	2022. december 31.
Realizált (árfolyamvesztés)	(99)	(560)
Nem realizált (árfolyamvesztés) / nyereség	(93)	256
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	-	130
Egyéb pénzügyi eredmény	(192)	(174)

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

22. Nyereségadók

	2021. december 31.	2022. december 31.
Tárgyévi nyereségadók	(20)	(19)
Nyereségadók	(20)	(19)

A leányvállalat Graphisoft Park Engineering & Management Kft a tevékenységéből fakadóan nem tartozik a SZIT törvény hatálya alá, ennek megfelelően társasági és iparűzési adó, valamint halasztott adó ehhez a céghez kapcsolódóan merülhet fel. 2022-ben és 2021-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	2021. december 31.	2022. december 31.
Adózás előtti eredmény	11 062	8 805
Számított társasági adó	996	792
Nem adóköteles tételek	(1 007)	(816)
Egyéb	14	25
Társasági adó	3	1
Helyi iparűzési adó	17	18
Nyereségadók	20	19
Effektív adókulcs	0.2%	0.2%

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2021. december 31.	2022. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	11 042	8 786
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	1.10	0.87
Forgalomban lévő törzsrészesvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	1.10	0.87

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

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

24. Saját részesvények

A Graphisoft Park SE saját részesvény adatai a következők:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Törzsrészesvények száma	549 076	549 076
Dolgozói részesvények száma	1 258 462	491 348
Részesvény névértéke (EUR)	0.02	0.02
Részesvények névértéke összesen (EUR)	36 151	20 808
Saját részesvények bekerülési értéke összesen	988	972

A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866 376 db dolgozói részesvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392 086 db dolgozói részesvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részesvényei (491 348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

25. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2022. december 31-én:

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2022. dec. 31.	Valós érték 2022. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	223 222	231 180	7 958
Immateriális javak	10	65	65	-
Adókötelezettség, nettó	7	(441)	(441)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		222 846	230 804	7 958
Pénzeszközök	5	12 236	12 236	-
Vevők	6	1 252	1 252	-
Egyéb forgóeszközök	8	4 241	4 241	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	8 118	8 118	-
Szállítók	12	(419)	(419)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(5 855)	(5 855)	-
Hitelek	14	(88 843)	(88 843)	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	(2 699)	(2 699)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(1 258)	(1 258)	-
Pénzügyi instrumentumok		(73 227)	(73 227)	-
Nettó eszközérték		149 619	157 577	7 958

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2022. december 31-én 230 865 ezer euró.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

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

	Meg- jegyzés	Könyv sz. érték 2021. dec. 31.	Valós érték 2021. dec. 31.	Különbség
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	226 512	241 534	15 022
Immateriális javak	10	91	91	-
Adókötelezettség, nettó	7	(141)	(141)	-
Nem pénzügyi instrumentumok		226 462	241 484	15 022
Pénzeszközök	5	10 066	10 066	-
Vevők	6	555	555	-
Egyéb forgóeszközök	8	2 581	2 581	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	26	26	-
Szállítók	12	(572)	(572)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(3 131)	(3 131)	-
Hitelek	14	(94 627)	(94 627)	-
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	(3 618)	(3 618)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(1 888)	(1 888)	-
Pénzügyi instrumentumok		(90 608)	(90 608)	-
Nettó eszközérték		135 854	150 876	15 022

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

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2022-ben és 2021-ben.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2022-ben és 2021-ben, tekintettel az alábbiakra:

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

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

Tétel	2021. december 31.	2022. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2 386	2 864
Beszerezés kapcsolt vállalkozástól	1	1
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	3	-
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	-	3

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2022-ben és 2021-ben:

- 2021-2022-ben az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 8 402 m² irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2022-ben és 2021-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérleti felé felszámított díjaknak. A kapcsolt vállalkozásokkal fennálló követelések és kötelezettségek mögött nincsenek adott vagy kapott garanciák. A Csoport nem számolt el értékvesztést kapcsolt vállalkozástól járó összegek után 2022-ben és 2021-ben.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	90	89
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	344	466
Összesen	434	555

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

A Csoport az Igazgatótanács tagjai és a kulcspozícióban lévő vezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcspozícióban lévő vezetők 2022-ben és 2021-ben csak rövid távú munkavállalói juttatásban részesültek, más javadalmazási forma ebben az időszakban nem merült fel.

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

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1 789 082	16.83	16.73	1 789 082	16.83	15.60
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.75	1 685 125	15.85	14.69
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.13	13 500	0.13	0.12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.85	90 457	0.85	0.79
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	617 705	-	5.77	1 384 819	-	12.08
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató*	518.443	-	4.85	1 384 819	-	12.08
Bihari Sándor – korábbi CFO*	99 262	-	0.93	-	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	2 406 787	16.83	22.50	3 173 901	16.83	27.68

* A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

A Társaság tulajdonosaival és irányításával kapcsolatos információkat a kiegészítő melléklet 1.4 és 1.5 megjegyzései tartalmazzák.

27. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérzők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járványt követően a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, továbbá az energiaárak és az infláció drasztikus megugrása miatt a bérelt területek iránti csökkenő igény, illetve az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2023. évi előrejelzése szerint az árbevétel mérsékelt növekedésére számítunk.

Adózott eredmény alakulása	2021. december 31.		2022. december 31.	
Bérleti díj változás mértéke				
	105%	11 775	105%	9 563
	100%	11 042	100%	8 786
	95%	10 309	95%	8 009

Eszközkockázat:

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

Devizakockázat:

A Csoport nincs kitéve devizakockázatnak az adósságszolgálat teljesítésével kapcsolatban, mivel a bérleti bevételek túlnyomó része, illetve az adósságszolgálat vagy EUR-ban denomináltak, vagy az adósságszolgálat esetében a Csoport forint alapú hitelét CCIRS ügylettel EUR-ra váltotta. A Csoport számára bizonyos mértékű devizakockázatot jelent, hogy a működési és fejlesztési költségek nagyrészt HUF-ban merülnek fel.

Kamatlábckockázat:

A kamatlábckockázat annak a kockázata, hogy bizonyos pénzügyi eszközök és kötelezettségek jövőbeni pénzáramlásai a piaci kamatláb változásának hatására ingadoznak. A kamatlábckockázat kiküszöbölése érdekében a Csoport a változó kamatozású bankhiteleit IRS ügyletekkel fixálta. A hitelek egyenlegeit és feltételeit a 14. megjegyzés tartalmazza.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

Hitelezési kockázat:

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

Bérlői követelések:

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

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

2022-ben és 2021-ben a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 40%-a volt 2022-ben és 2021-ben.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2022. és 2021. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárat szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2022. és 2021. december 31-ére vonatkozóan:

2022. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	7 451	64 862	26 313	98 626
Szállítók	-	419	-	-	419
Egyéb kötelezettségek	-	5 307	7	2 699	8 013
Pénzügyi kötelezettségek	-	13 177	64 869	29 012	107 058

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET A KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

2021. december 31.	Lejárt	1 éven belül esedékes	1-5 között esedékes	5 éven túl esedékes	Összesen
Hitelek*	-	7 526	46 879	52 332	106 737
Szállítók	-	572	-	-	572
Egyéb kötelezettségek	-	2 527	60	3 618	6 205
Pénzügyi kötelezettségek	-	10 625	46 939	55 950	113 514

* Tőke és a hitel fix kamatperiódusára számított kamat.

28. Finanszírozási cash-flow

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

2022. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	94 627	-	(5 840)	56	88 843
Osztalék kötelezettség	-	4 341	(4 341)	-	-
Összesen	94 627	4 341	(10 181)	56	88 843

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

29. Tőkekokázat kezelése

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

Az iparágban szokásos eljárással összhangban a vállalat vezetése az adósságszolgálat fedezeti ráta (DSCR) és a hitelfedezeti ráta (LTV) alapján figyelemmel kíséri a tőkeszerkezetet. Az adósságszolgálat fedezeti ráta az adósságszolgálatra rendelkezésre álló pénzeszközök (bérleti díj bevételek csökkentve a működési és egyéb költségekkel) és az adósságszolgálat (tőke és kamatok), míg a hitelfedezeti ráta a pénzügyi adósság és az ingatlanok piaci értékének hányadosaként határozható meg. A Csoport célja, hogy a DSCR mutatót 1.25 felett, míg az LTV mutatót 0.60 alatt tartsa (összhangban a hitelszerződések előírásaival).

30. Északi terület kármentesítése

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

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

Az aktuális határidővel kapcsolatos végrehajtási terveiről az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt.-től tájékoztatást kértünk, amelyre válaszul 2022 júniusában arról tájékoztatták társaságunkat, hogy rendelkeznek még a kivitelezői pályázat kiírásához és a kivitelezés megkezdéséhez szükséges engedélyekkel, elő is készítették a pályázat kiírásához szükséges dokumentációt, azonban a kármentesítés várható befejezésének időpontjáról legjobb szándékuk ellenére sem tudtak felelősen nyilatkozni.

2022. december 23. napján megjelent az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 566/2022. (XII. 23.) Korm. rendelet. Ezen rendelet alapján a kármentesítésre kötelezett ismét jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. A kármentesítésre kötelezett MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét 2022. december 27. napján benyújtotta, amely kérelemnek a hatóság 2022. december 28. napján helyt adott. A rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a jelenleg érvényes új határidő a kármentesítés elvégzésére és a záródokumentáció benyújtására 2024. december 31., illetve egyes részterületek kármentesítésére és a felszín alatti vizeket érintően előírt határidő 2026. április 30. napja.

A tényleges kármentesítési munkák a jelentéskészítés időpontjáig nem kezdődtek meg, ezek előkészítéséről nincs tudomásunk. Mindezek alapján a Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját és a jelenleg érvényes legújabb határidő betartását továbbra is bizonytalannak tekinti, ezért az északi fejlesztési területen belátható időn belül nem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

31. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2022. április 21-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 239 994 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 11 042 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 160 HUF (0.43 EUR), összesen 1 613 216 ezer HUF (4 341 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 100 118 ezer HUF (269 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2022. május 11. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2022. május 4-én beazonosított résztvényesek részére fizette ki.

32. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2023. március 27-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.54 euró, összesen 5445 ezer euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2023. április 28-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 305 995 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

A részvények euróban történő jegyzése

A 2022. november 29-i rendkívüli közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. Az átállás dátumára vonatkozó tájékoztatást a Társaság még 2022. december 16-án közzétette. A BÉT vonatkozó határozatainak megfelelően a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. A BÉT határozatok (37/2023. számú határozat a Terméklista módosításáról, 38/2023. számú határozat a kereskedés 2 napos felfüggesztéséről) 2023. február 6-án kerültek publikálásra, melyeket összefoglalva a Társaság is megjelentette rendkívüli tájékoztatóját ugyanezen a napon.

Dolgozói részvények osztalék jogosultsága

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése, úgynevezett okiratcserével 2023. március 14-én megtörtént. Az Igazgatótanács a jelenleg kiadott dolgozói részvények egyharmadát vissza fogja vásárolni, ennek következtében a korábban kiadott dolgozói részvények birtokosainak járó osztalék összegének a törzsrésztvényekre fizetett osztalékhoz képesti aránya változatlan marad.

33. A magyar számviteli törvény szerinti kiegészítő információk

A pénzügyi kimutatások aláírásáért és elkészítéséért felelős személyek:

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

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

Az IFRS szerinti pénzügyi kimutatások elkészítéséért felelős személy:

Név: Bodócsy Ágnes
Regisztrációs szám: MKVK-007117

Könyvvizsgáló és a könyvvizsgálói díjak:

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

Név: Domoszlai Rita
Regisztrációs szám: MKVK-007371

A Társaság 2022. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 14 800 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 34 200 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 5 500 euró volt 2022-ben.

34. Nyilatkozatok

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

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

GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2022



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 2022-ben és 2021-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2022. év eseményei

A Társaságnak 2022. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2021. december 31.	2022. 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

2022-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 5 155 612 euró (2021: 3 677 624 euró) volt.

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

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.



Részvényinformációk

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

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZTVEŇYEK:	10 631 674	100,00	94,23	10 631 674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16,83	16,72	1 789 082	16,83	15,60
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15,85	15,75	1 685 125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0,13	0,13	13 500	0,13	0,12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,85	90 457	0,85	0,79
5% feletti résztvényesek	2 938 288	27,64	27,46	2 948 817	27,74	25,71
HOLD Alapkezelő Zrt.	662 704	6,23	6,19	701 233	6,60	6,12
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775 584	7,30	7,25	747 584	7,03	6,52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14,11	14,02	1 500 000	14,11	13,08
Egyéb résztvényesek	5 355 228	50,37	50,05	5 344 699	50,27	46,61
Saját résztvények (1)	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSZTVEŇYEK (2):	1 876 167	-	5,77	1 876 167	-	12,08
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató (3)	518 443	-	4,85	1 384 819	-	12,08
Bihari Sándor, korábbi CFO (3)	99 262	-	0,93	-	-	-
Dolgozói saját résztvények (1)	1 258 462	-	-	491 348	-	-
RÉSZTVEŇYEK 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. A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói résztvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése folyamatban van.

(3) A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói résztvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói résztvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói résztvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.



Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

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

Környezetvédelem

A Társaságnak tevékenységéből adódóan nincsenek környezetvédelmi kockázatai, illetve kötelezettségei.

Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2023. március 27-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.54 euró, összesen 5 444 603 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2023. április 28-án tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 305 995 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

A részvények euróban történő jegyzése

A 2022. november 29-i rendkívüli közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. Az átállás dátumára vonatkozó tájékoztatást a Társaság még 2022. december 16-án közzétette. A BÉT vonatkozó határozatainak megfelelően a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. A BÉT határozatok (37/2023. számú határozat a Terméklista módosításáról, 38/2023. számú határozat a kereskedés 2 napos felfüggesztéséről) 2023. február 6-án kerültek publikálásra, melyeket összefoglalva a Társaság is megjelentette rendkívüli tájékoztatóját ugyanezen a napon.

Dolgozói részvények osztalék jogosultsága

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése, úgynevezett okiratcserével 2023. március 14-én megtörtént. Az Igazgatótanács a jelenleg kiadott dolgozói részvények egyharmadát vissza fogja vásárolni, ennek következtében a korábban kiadott dolgozói részvények birtokosainak járó osztalék összegének a törzsrészvényekre fizetett osztalékhoz képesti aránya változatlan marad.



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

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

Budapest, 2023. március 27.

Kocsány János
vezérigazgató



GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2022. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2023. március 27.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2022. DECEMBER 31.

TARTALOM:

	Oldal(ak)
Mérleg	3
Eredménykimutatás	4
Átfogó jövedelemkimutatás	5
Kimutatás a saját tőke változásairól	6
Cash flow kimutatás	7
Kiegészítő melléklet az éves beszámolóhoz	8-41

GRAPHISOFT PARK SE**MÉRLEG**

2022. DECEMBER 31.

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

	Megjegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Pénzeszközök	5	284 586	420 133
Követelés kapcsolt vállalattal szemben	22	209	1 129
Adókövetelés	6	6 336	14 115
Egyéb forgóeszközök	7	6 112	6 021
Forgóeszközök		297 243	441 398
Immateriális javak	8	10 404	8 244
Ingatlanok (eszközhasználati jog)	9	25 456	22 062
Gépek, berendezések	10	-	531
Részesedések	11	10 976 119	10 976 119
Befektetett eszközök		11 011 979	11 006 956
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		11 309 222	11 448 354
Szállítók	12	9 488	9 437
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	13	-	17 216
Lízingkötelezettség	9	4 107	4 190
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	16 520	22 902
Rövid lejáratú kötelezettségek		30 115	53 745
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	9	19 888	15 698
Hosszú lejáratú kötelezettségek		19 888	15 698
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		50 003	69 443
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157
Eredménytartalék		11 996 739	12 101 089
Saját részvények	20	(987 677)	(972 335)
Saját tőke		11 259 219	11 378 911
FORRÁSOK ÖSSZESEN		11 309 222	11 448 354

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Osztalék bevétel		3 677 624	5 155 612
Árbevétel	15	3 677 624	5 155 612
Személyi jellegű költség		(350 555)	(451 373)
Egyéb működési költség		(238 963)	(228 470)
Értékcsökkenési leírás		(3 789)	(5 803)
Működési költség	16	(593 307)	(685 646)
Egyéb bevétel		545	172
ÜZEMI EREDMÉNY		3 084 862	4 470 138
Kamatbevétel		7 796	-
Kamatköltség		(5 145)	(2 296)
Árfolyam-különbözet		(4 391)	2 946
Pénzügyi eredmény	17	(1 740)	650
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		3 083 122	4 470 788
Nyeréségadók	18	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		3 083 122	4 470 788
A Társaság részvénnyeseire jutó eredmény		3 083 122	4 470 788

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
Adózott eredmény		3 083 122	4 470 788
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		3 083 122	4 470 788
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		3 083 122	4 470 788

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény- tartalék	Saját részvények*	Saját tőke
2021. január 1.	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
Adózott eredmény	-	4 470 788	-	4 470 788
Saját részvény vásárlás	-	-	(9 827)	(9 827)
Osztalék**	-	(4 341 269)	-	(4 341 269)
Saját részvény átruházás	-	(25 169)	25 169	-
2022. december 31.	250 157	12 101 089	(972 335)	11 378 911

* A saját részvények adatait a 20. megjegyzés tartalmazza

** Az osztalékkal kapcsolatos információkat a 27. megjegyzés tartalmazza

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
CASH FLOW KIMUTATÁS
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2021. december 31.	2022. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		3 083 122	4 470 788
Értékcsökkenés	8, 9, 16	3 789	5 803
Kamatbevétel	17	(7 796)	-
Kamatköltség	17	5 145	2 296
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	17	(553)	595
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	6, 7	(997)	(8 608)
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	12, 13, 14	(56 292)	19 140
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		3 026 418	4 490 014
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Immateriális javak beszerzése	9	(10 800)	(780)
Kapott kamat	17	7 796	-
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		(3 004)	(780)
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	9, 25	(4 027)	(4 107)
Fizetett kamat	17	(5 145)	(2 296)
Saját részvény vásárlás	20	(18 051)	(9 827)
Fizetett osztalék	25, 27	(9 971 708)	(4 341 269)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		(9 998 931)	(4 357 499)
Pénzeszközök (csökkenése) / növekedése		(6 975 517)	131 735
Pénzeszközök az időszak elején		7 261 215	284 586
Pénzeszközök (árfolyamvesztesége) / árfolyamnyeresége		(1 112)	3 812
Pénzeszközök az év végén		284 586	420 133

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 3 fő volt 2022-ben (2021: 2 fő).

1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

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

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

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

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

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

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

1.3. Részvényinformációk

A Graphisoft Park SE alaptőkéje 10.631.674 darab egyenként 0,02 euró névértékű, névre szóló, egyenlő és azonos tagsági jogokat megtestesítő „A” sorozatú törzsrészcévből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B” sorozatú dolgozó részvényből áll. A jegyzett tőke összege teljes mértékben befizetésre került. A Társaság törzsrészcéveit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSVCÉVEK:	10 631 674	100,00	94,23	10 631 674	100,00	87,92
Igazgatótanács és vezetők	1 789 082	16,83	16,72	1 789 082	16,83	15,60
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15,85	15,75	1 685 125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0,13	0,13	13 500	0,13	0,12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,85	90 457	0,85	0,79
5% feletti részvényesek	2 938 288	27,64	27,46	2 948 817	27,74	25,71
HOLD Alapkezelő Zrt.	662 704	6,23	6,19	701 233	6,60	6,12
AEGON Magyarország Befektetési Alapkezelő Zrt.	775 584	7,30	7,25	747 584	7,03	6,52
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14,11	14,02	1 500 000	14,11	13,08
Egyéb részvényesek	5 355 228	50,37	50,05	5 344 699	50,27	46,61
Saját részvények (1)	549 076	5,16	-	549 076	5,16	-
DOLGOZÓI RÉSVCÉVEK (2):	1 876 167	-	5,77	1 876 167	-	12,08
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató (3)	518 443	-	4,85	1 384 819	-	12,08
Bihari Sándor, korábbi CFO (3)	99 262	-	0,93	-	-	-
Dolgozó saját részvények (1)	1 258 462	-	-	491 348	-	-
RÉSVCÉVEK 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 dolgozó részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészcévhöz képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozó részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozó kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk. A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozó részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-kettő mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése folyamatban van.

(3) Társaság a 2022. március 11-i közlése szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozó részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozó részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közlése alapján Bihari Sándor dolgozó részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

1.4. Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a 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.	2026. május 31.
Dr. Kálmán János	tag	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Kocsány János	tag	2011. április 28.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Szigeti András	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Audit Bizottság

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

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

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

Az Audit Bizottság tagjai:

Név	Pozíció	Megbízatus kezdete	Megbízatus vége
Dr. Kálmán János	elnök	2006. augusztus 21.	2026. május 31.
Dr. Martin-Hajdu György	tag	2014. július 21.	2026. május 31.
Hornung Péter	tag	2017. április 20.	2026. május 31.

2. Számviteli politika

2.1. A beszámolóképzés alapja

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

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

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

2.2. Változások a számviteli politikában

A tárgyévben alkalmazott új és módosult standardok és értelmezések:

A Társaság által 2022. 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) 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 nem volt hatással a Társaság beszámolójára.

B) 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 módosítások nem voltak hatással a Társaság beszámolójára.

C) 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 várhatóan nem volt hatással a Társaság beszámolójára.

D) 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 módosítások nem voltak hatással a Társaság beszámolójára.

E) IFRS 9 Pénzügyi instrumentumok – Díjak a pénzügyi kötelezettségek kivezetésének „10 százalékos” tesztjében:

Az IFRS standardok 2018–2020-as éves fejlesztésének részeként az IASB kiadta az IFRS 9 módosítását. A módosítás tisztázza a társaság által felszámított díjakat annak értékelésekor, hogy egy új vagy módosított pénzügyi kötelezettség feltételei lényegesen eltérnek-e az eredeti pénzügyi kötelezettség feltételeitől. Ezek a díjak csak a hitelfeltevő és a kölcsönt adó között fizetett vagy kapott összegeket tartalmazzák, ideértve az adós vagy a másik nevében kölcsönadó által fizetett vagy kapott díjakat is. A módosítások nem voltak hatással a Társaság beszámolójára.

F) IFRS 16 Lízings – Lízingösztönzők: A 13. szemléltető példában – az eredetileg bemutatott lízingösztönzők kezelésével kapcsolatos esetleges félreértések elkerülése érdekében – a módosítás törli a bérelt ingatlanon végzett fejlesztések lízingbeadó általi megtérítésére való hivatkozást. A módosítások nem voltak hatással a Társaság beszámolójára.

2.3. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a prezentálás pénzneme:

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

2.4. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

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

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

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

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

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. 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).

2.7. Hitelek és kölcsönök

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

A pénzügyi beszámolási hatások kezelésével foglalkozó, az Irányadó Kamatláb Reformhoz kapcsolódó IFRS módosítások, amely során a bankközi kamatláb (IBOR) helyére egy alternatív, közel kockázatmentes kamatláb (RFR) lép, nem voltak hatással a Társaság beszámolójára, mivel 2022-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. Ugyanakkor a menedzsment álláspontja szerint az irányadó kamatláb jövőbeni lecserélése sem lesz vagy minimális hatással lesz a beszámolóra, mivel a Társaságnak nincsenek hitelei.

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.

2.8. 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.

2.9. 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.

2.10. Immateriális javak

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

2.11. 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.

2.12. Lízingek

Annak megállapítása, hogy egy megállapodás - annak kezdetén - lízing, illetve lízing elemet tartalmaz, attól függ,

hogyan a megállapodás teljesítése egy meghatározott eszköz használatához kötött-e, illetve sor kerül-e az eszköz használati jogának átengedésére. A kezdeti minősítés megváltoztatására csak a következő esetekben kerülhet sor:

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

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

A Társaság mint lízingbevevő:

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

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

A lízing kötelezettség a jövőbeli fizetendő lízingdíjak jelenértékéeként 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 eszköz tulajdonjogával kapcsolatos minden előnyt és kockázatot. Minden más esetben operatív lízingről van szó.

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

Az operatív lízingből 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.

2.13. Eszközök értékvesztése

Az amortizáció vagy értékcsökkenés tárgyát képező eszközök értékét minden olyan alkalommal felülvizsgáljuk,

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

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. Bevételek elszámolása

- Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)

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

Áruk értékesítése:

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

Szolgáltatás-nyújtás:

A szolgáltatás nyújtásból származó bevételek a teljesítés időszakában kerülnek elszámolásra.

Egyéb bevétel (ráfordítás):

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

- Bevételek elszámolása (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.

2.17. 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.

2.18. 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.

2.19. 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.

2.20. 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 akvizíciós - tranzakció keretében, amely nincs hatással sem a számviteli, sem az adózandó eredményre. A halasztott adó összegét olyan, törvénybe foglalt, a mérlegfordulónapon érvényes adókulcsok használatával számítjuk, amelyek várhatóan érvényesek lesznek a halasztott adókövetelés érvényesítése, illetve a halasztott adókötelezettség rendezése időpontjában.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

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.

2.21. Osztalék

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

2.22. Üzemi eredmény

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

2.23. 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 és az emelkedő energiaárak következményei

A koronavírus járvány kitörését először 2019 vége felé jelentették. A vírus jelentősen befolyásolta a világ gazdaságát. Emellett 2021-től, de főleg 2022 második felében az ukrán háború és egyéb tényezők hatására az energiaárak jelentősen emelkedni kezdtek. A Társaság értékelte a járvány és a növekvő energia árak hatásait vagy lehetséges hatásait a Társaság pénzügyi kimutatásaira. Emellett a Társaság folyamatosan figyelemmel kíséri a háború esetleges további hatásait is. 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 valós érték és a használati érték közül a magasabb. A Társaságnak a fordulónapon fel kell mérnie, hogy vannak-e értékvesztésre utaló jelek. A világjárvány és az emelkedő energia árak 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 és az emelkedő energiaárak befektetésekre gyakorolt hatásait, amennyiben történt ilyen, a 11. 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) 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. Az IAS 1 módosításai a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, a korábbi alkalmazás megengedett. Mivel a „Practice Statement 2” módosításai nem kötelező iránymutatások a „lényeges”, mint definíció számviteli politikai információkra történő alkalmazásához, ezért ezeknek a módosításoknak nincs hatálybalépési dátuma. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

C) 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 módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók, és a számviteli politikában és a számviteli becslésekben az adott időszak kezdetén vagy azt követően bekövetkező változásokra vonatkoznak. A korábbi alkalmazás megengedett, amennyiben ezt a tényt bemutatják a beszámolóban. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

D) 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 módosítások a 2023. január 1-jén vagy azt követően kezdődő üzleti évekre alkalmazandók. A módosítások várhatóan nem lesznek jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

5. Pénzeszközök

	2021. december 31.	2022. december 31.
Bankbetétek	284 586	420 133
Pénzeszközök	284 586	420 133

6. Adókövetelés

	2021. december 31.	2022. december 31.
Áfakövetelés	6 336	14 115
Adókövetelés	6 336	14 115

7. Egyéb forgóeszközök

	2021. december 31.	2022. december 31.
Elhatárolt költségek	6 112	6 021
Egyéb forgóeszközök	6 112	6 021

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. 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
Értécsökkenés:	
2021. január 1.	-
Növekedés	396
2021. december 31.	396
Nettó érték	
2021. december 31	10 404
Bruttó érték:	
2022. január 1.	10 800
2022. december 31.	10 800
Értécsökkenés:	
2022. január 1.	396
Növekedés	2 160
2022. december 31.	2 556
Nettó érték:	
2022. december 31.	8 244

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 év alatt értékcsökkenti:

	Ingatlanok (eszközhasználati jog)
Nettó érték:	
2021. január 1.	28 850
Bruttó érték:	
2021. január 1.	40 730
2021. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2021. január 1.	11 879
Növekedés	3 394
2021. december 31.	15 274
Nettó érték:	
2021. december 31.	25 456
Bruttó érték:	
2021. január 1.	40 730
2022. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2021. január 1.	15 274
Növekedés	3 394
2022. december 31.	18 668
Nettó érték:	
2022. december 31.	22 062

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárat szerkezete a következő:

	2021. december 31.	2022. december 31.
1 éven belül	4 107	4 189
1– 5 év	19 888	15 699
	23 995	19 888

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

A tárgyévben 4 107 euró lízingdíj törlesztés történt (2021: 4 027 euró).

A lízing kamatköltsége 480 euró volt 2022-ben (2021: 560 euró).

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

10. Gépek, berendezések

A gépek, berendezések mozgásait az alábbi táblázat mutatja be:

	Egyéb berendezések, felszerelések
Nettó érték:	
2021. január 1.	-
Bruttó érték:	
2021. január 1.	2 870
2021. december 31.	2 870
Értékcsökkenés:	
2021. január 1.	2 870
2021. december 31.	2 870
Nettó érték:	
2021. december 31.	-
Bruttó érték:	
2022. január 1.	2 870
Növekedés	780
Selejtezés	(2 870)
2022. december 31.	780
Értékcsökkenés:	
2022. január 1.	2 870
Növekedés	249
Selejtezés	(2 870)
2022. december 31.	249
Nettó érték:	
2022. december 31.	531

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

11. 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:

	2021. december 31.	2022. 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.

2021 és 2022 során nem történt változás a részesedések értékében.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2021. december 31-re és 2022. december 31-re vonatkozóan:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Graphisoft Park Kft.	99 540 254	97 298 322
Graphisoft Park South I. Kft.	41 871 604	43 139 502
Graphisoft Park South II. Development Kft.	9 488 066	7 777 481
Graphisoft Park Services Kft.*	91 302	168 092
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	407 641	393 681

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2021. és 2022. december 31-i saját tőke adatai a 2021. és 2022. december 31-i hivatalos MNB árfolyamon kerültek átváltásra.

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

Értékvesztés vizsgálata:

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

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

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

Ennek eredményeképpen nem került sor értékvesztés elszámolására vagy annak visszairásra.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

12. Szállítók

	2021. december 31.	2022. december 31.
Szállítók – belföldi	9 488	9 437
Szállítók	9 488	9 437

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2022. december 31-én, illetve 2021. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2021. december 31.	2022. december 31.
Szállítók	-	17 216
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	-	17 216

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2021. december 31.	2022. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	2 549	3 817
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	13 971	19 085
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	16 520	22 902

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

15. Árbevétel

	2021. december 31.	2022. december 31.
Osztalékbevétel*	3 677 624	5 155 612
Árbevétel	3 677 624	5 155 612

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Graphisoft Park Kft.	3 543 284	3 754 242
Graphisoft Park South I. Kft.	-	1 400 000
Graphisoft Park Engineering and Management Kft.	108 782	-
Graphisoft Park Services Kft.	25 558	1 370
Osztalékbevétel	3 677 624	5 155 612

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

16. Működési költség

	2021. december 31.	2022. december 31.
Személyi jellegű költség	350 555	451 373
Egyéb működési költség	238 963	228 470
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	3 789	5 803
Működési költség	593 307	685 646

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Iroda és telekommunikáció	3 622	3 719
Jog és adminisztráció	128 473	137 933
Biztosítás	20 849	20 239
Egyéb	86 019	66 579
Egyéb működési költség	238 963	228 470

17. Pénzügyi eredmény

	2021. december 31.	2022. december 31.
Kamatbevétel	7 796	-
Kamat (költség)	(5 145)	(2 296)
Realizált (árfolyamveszteség)	(3 832)	6 163
Nem realizált (árfolyamveszteség)	(559)	(3 217)
Pénzügyi (veszteség) / nyereség	(1 740)	650

18. Nyereségadók

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

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

	2021. december 31.	2022. december 31.
Adózás előtti eredmény	3 083 122	4 470 788
Számított társasági adó (9%)	277 481	402 371
Társasági adó alól mentes eredmény	(277 481)	(402 371)
Társasági adó	-	-
Helyi iparűzési adó (2%)	-	-
Nyereségadók	-	-
Effektív adókulcs	0,0%	0,0%

19. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredményt és az egy részvényre jutó hígított eredményt a Graphisoft Park SE 2022. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozói részvény)	1 258 462	491 348
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	36 151	20 808
Saját részvények (bekerülési értéken)	(987 677)	(972 335)

A Társaság a 2022. március 11-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatónak 866.376 db dolgozói részvényt, Bihari Sándor pénzügyi vezetőnek pedig 392.086 db dolgozói részvényt adott ki, majd ezt követően a június 30-i közzététel alapján Bihari Sándor dolgozói részvényei (491.348 db) nyugdíjazás miatt visszavásárlásra kerültek.

21. Pénzügyi instrumentumok

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.	Különbőség
Pénzeszközök	5	284 586	284 586	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	22	209	209	-
Egyéb forgóeszközök	7	6 112	6 112	-
Lízingkötelezettségek	9	(23 995)	(23 995)	-
Szállítók	12	(9 488)	(9 488)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(16 520)	(16 520)	-
Pénzügyi instrumentumok		240 904	240 904	-

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2022. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték 2022. december 31.	Valós érték 2022. december 31.	Különbség
Pénzeszközök	5	420 133	420 133	-
Követelések kapcsolt vállalkozásokkal szemben	22	1 129	1 129	-
Egyéb forgóeszközök	7	6 021	6 021	-
Lízingkötelezettségek	9	(19 888)	(19 888)	-
Szállítók	12	(9 437)	(9 437)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13	(17 216)	(17 216)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(22 902)	(22 902)	-
Pénzügyi instrumentumok		357 840	357 840	-

22. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Kapott osztalék	3 677 624	5 155 612
Összesen	3 677 624	5 155 612

Költségek:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások (iroda közüzemi, üzemeltetési díja; menedzsment díj; tovább számlázott jogi díjak)	99 913	112 202
Kamat	560	480
Összesen	100 473	112 682

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Követelések:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Jóváírások	209	-
Elhatárolások	-	1 129
Összesen	209	1 129

Kötelezettségek:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Szállítók	-	17 216
Lízingkötelezettség	23 995	19 888
Összesen	23 995	37 104

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 2022-ben és 2021-ben.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2021. december 31.	2022. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	89 699	88 778
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásokról kapott javadalmazást is)	295 996	409 802
Összesen	385 695	498 579

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

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

A Társaság az igazgatótanács tagjai és a kulcspozícióban lévő vezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcspozícióban lévő vezetők 2022-ben és 2021-ben csak rövid távú munkavállalói juttatásban részesültek, más javadalmazási forma ebben az időszakban nem merült fel.

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

Részvényes	2021. december 31.			2022. december 31.		
	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	1 789 082	16,83	16,72	1 789 082	16,83	15,60
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15,85	15,75	1 685 125	15,85	14,69
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0,13	0,13	13 500	0,13	0,12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0,85	0,85	90 457	0,85	0,79
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	617 705	-	5,78	1 384 819	-	12,08
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	518 433	-	4,85	1 384 819	-	12,08
Bihari Sándor – korábbi CFO	99 262	-	0,93	-	-	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	2 406 787	16,83	22,50	3 173 901	16,83	27,68

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

23. Kötelezettségvállalások, függő kötelezettségek és követelések

Graphisoft Park SE-nek nincs jelentős kötelezettségvállalása, függő kötelezettsége vagy követelése 2022. december 31-én, illetve 2021. december 31-én.

24. 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, 2022. és 2021. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

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

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.

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

2022. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	26 653	26 653
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	3 817	-	3 817
Egyéb kötelezettségek	-	-	19 085	19 085
Pénzügyi kötelezettségek*	-	3 817	45 738	49 555

*A lízingkötelezettségek lejárat szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

25. Finanszírozási cash-flow

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

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

2022. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	23 995	-	(4 107)	-	19 888
Osztalék kötelezettség	-	4 341 269	(4 341 269)	-	-
Összesen	23 995	4 341 269	(4 345 376)	-	19 888

26. 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.

27. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2022. április 21-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2021. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrésztvényenként 160 HUF (0.43 EUR), összesen 1 613 216 ezer HUF (4 341 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 100 118 ezer HUF (269 ezer EUR 2022. április 21-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2022. május 11. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2022. május 4-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

28. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2023. március 27-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrésztvényenként 0.54 euró, összesen 5 445 ezer euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2022. április 21-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 305 995 euró osztalék kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék:

2023. március 27-én a Társág három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft: 4 466 343 euró
- Graphisoft South I. Kft.: 1 700 000 euró
- Graphisoft Park Services Kft: 85 200 euró (34 101 ezer forint 2022. december 31-i árfolyamon).

A részvények euróban történő jegyzése

A 2022. november 29-i rendkívüli közgyűlés jóváhagyását követően a Társaság benyújtotta kérelmét a Budapesti Értéktőzsdéhez a Társaság részvényeinek termékismertetőjében a kereskedés devizanemének módosítására vonatkozóan, és az átállás dátumának, azaz az euró alapú kereskedés kezdőnapjának – tekintettel az értékpapírszámlát vezető szervezeteknél felmerülő informatikai és adminisztratív feladatokra – 2023. február 15-ét határoztuk meg. Az átállás dátumára vonatkozó tájékoztatást a Társaság még 2022. december 16-án közzétette. A BÉT vonatkozó határozatainak megfelelően a forint alapú kereskedés 2023. február 10-én zárult, majd az átálláshoz, illetve a még forintban megkötött ügyletek elszámolásának akadálymentes teljesüléséhez szükséges két napos felfüggesztést követően 2023. február 15-én megindulhatott az eurós kereskedés. A BÉT határozatok (37/2023. számú határozat a Terméklista módosításáról, 38/2023. számú határozat a kereskedés 2 napos felfüggesztéséről) 2023. február 6-án kerültek publikálásra, melyeket összefoglalva a Társaság is megjelentette rendkívüli tájékoztatóját ugyanezen a napon.

Dolgozói részvények osztalék jogosultsága

A 2022. április 21-i Közgyűlés határozatot hozott a Társaság dolgozói részvényeihez kapcsolódó osztalék jogosultság egy-harmad mértékének egy-ketted mértékre történő emeléséről, melynek átvezetése, úgynevezett okiratcserével 2023. március 14-én megtörtént. Az Igazgatótanács a jelenleg kiadott dolgozói részvények egyharmadát vissza fogja vásárolni, ennek következtében a korábban kiadott dolgozói részvények birtokosainak járó osztalék összegének a törzsrésztvényekre fizetett osztalékhoz képesti aránya változatlan marad.

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

Név: Domszalai Rita
Regisztrációs szám: MKVK-007371

A 2022. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 14 800 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 5 500 euró volt 2022-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.
	2021. december 31.			2021. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	250 157
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-	-	-	-
Eredménytartalék	8 913 617	-	(987 677)	7 925 940
Értékelési tartalék	-	-	-	-
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

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék (eredménytartalék és adózott eredmény):
11 009 062 euró

GRAPHISOFT PARK SE
KIEGÉSZÍTŐ MELLÉKLET AZ ÉVES BESZÁMOLÓHOZ
A 2022. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

Tőkeelem	Saját tőke - IFRS	Átsorolások		Saját tőke - Szvt.
	2022. december 31.			2022. december 31.
	Megjegyzés	i)	ii)	
Jegyzett tőke	250 157	-	-	250 157
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	-	-	-	-
Eredménytartalék	7 630 301	-	(987 677)	6 642 624
Értékelési tartalék	-	-	-	-
Saját részvények	(972 335)	972 335	-	-
Lekötött tartalék	-	-	987 677	987 677
Adózott eredmény	4 470 788	-	-	4 470 788
Saját tőke	11 378 911	972 335	-	12 351 246

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék (eredménytartalék és adózott eredmény):
11 113 412 euró

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

30. 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.