GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2023

AZ ÉVES JELENTÉS NEM HIVATALOS PÉLDÁNYA

GRAPHISOFTPARK

Vezetői összefoglaló

A **2023. évi pro forma nettó eredmény 7.86 millió euró**, mely mintegy 1.8 millió euróval, 31%-kal haladja meg az előző évi eredményt és közel 700 ezer euróval a tavaly novemberben közzétett előzetes becslésünket is. A korábbi várakozásunkhoz képesti eltérés okai:

(1) Az előzetesen tervezetthez képest közel 100 ezer euró megtakarítást értünk el a működési költségek terén,
(2) a devizaárfolyamok és a likvid pénzeszközeinken elért kamatbevételeink év végén is kedvezően alakultak, így a pénzügyi eredmények 200 ezer euróval jobbak lettek novemberi óvatos becslésünknél,
(3) továbbá az „egyéb bevételek" soron egyes eredetileg csak 2024-re várt bevételek már 2023-ban megvalósultak, ami 400 ezer euró többletbevételt jelentett 2023-ban.

Mindezek alapján, az Igazgatótanács a 2023. évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7.1 millió euró, tehát hozzávetőleg **törzsrészvényenként 70 eurocent osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé. A Társaság 2024. február 9-i közleménye alapján az osztalékot **euróban fogja fizetni** a részvényesek számára.

Bérbeadott ingatlanok, kihasználtság

A bizonytalan gazdasági környezet a kialakult irodapiaci túlkínálat mellett érzékelhetően csökkenő keresletet okoz az irodapiacon, a bérlőknél a home office lehetőségének integrálása, és a meglévő irodaterületek funkciójának rugalmas alakítása került előtérbe. Bérlőink körében látjuk ugyan, hogy a nagyfokú kreativitással és intenzív együttműködéssel járó kutató-fejlesztő munka nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet, de a közösségi terek, tárgyalóhelyiségek flexibilis használata és a hibrid munkavégzés összességében csökkenti az igényelt bérlemények méretét. A trend hatása a Graphisoft Park **kihasználtságán** is mutatkozik: a 2023-as év során kiemelkedően magas, 97-98%-ról év végére **95%-ra csökkent**. Ez azonban a budapesti átlagot tekintve – egyes felmérések szerint a budapesti átlagos üresedési ráta 2023. év végére 14%-ot ért el, 2024-ben pedig ennek további növekedése várható – még mindig kiemelkedően kedvező. Ehhez az is hozzájárul, hogy a Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el, köszönhetően a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliőnek, és a rugalmas irodakialakítás lehetőségének. A Park összes jelenlegi bérlőjének **az első bérleti jogviszony kezdetétől számított átlagos ideje 15.2 év**.

A bérelt területek módosítására vonatkozó kérések nagyobb részt a szerződések lejáratakor kerülnek újratárgyalásra, de néhány bérlő esetében már 2023. II. félévében, még a lejárat előtt létrejött erre vonatkozó megállapodás, melyeknek hatása már a 2024-es üzleti évet is érinti. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlők egyösszegben kompenzálják, ami az egyéb bevételeket növeli, részben már 2023-ban, illetve 2024-ben is.

Pro forma eredmények és előrejelzés

A **2023. évi** „pro forma" eredményeink kiemelkedőek: az év során jellemzően magas kihasználtság és az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a **bevételek 1.3 millió euróval, mintegy 8%-kal haladták meg az előző évit.** Az **egyéb bevétel** részben a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi, melyet rendkívüli tételek (többek között egyes visszaadott bérleményi területekre fizetett kompenzáció) is növeltek. **A működési költségek** 13%-kal emelkedtek az előző évhez képest, ami a személyi jellegű költségek kismértékű növekedése mellett elsősorban egyes igénybevett szolgáltatások díjának inflációs emelését tükrözi. Az **értékcsökkenés** – egyes régebbi eszközök értékcsökkenésének kifutása miatt – kismértékben csökkent az előző évhez képest. A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** jelentős növekedése több hatás együttes eredménye: a hiteltörlesztések

következtében csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevételek jelentősen meghaladták a korábbiakat, továbbá a forintban tartott eszközök árfolyamkülönbözete is kedvezőbben alakult.

Fentiek eredményeképpen 2023-ban az **EBITDA 1 047 ezer euróval, mintegy 7%-kal, az adózott eredmény pedig 1 842 ezer euróval, 31%-kal haladja meg az előző évet.**

2024. üzleti évre vonatkozóan jelen beszámolóban **egyelőre nem változtatunk** a korábban publikált előrejelzésen.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	*2024. várható*
Bérleti díj bevétel	**15.54**	**16.85**	***16.6***
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0.64	0.57	*0.6*
Működési költség	(1.42)	(1.61)	*(1.9)*
EBITDA	**14.76**	**15.81**	***15.3***
Értékcsökkenés	(7.01)	(6.94)	*(6.6)*
Üzemi eredmény	**7.75**	**8.87**	***8.7***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.71)	(0.99)	*(1.6)*
Adózás előtti eredmény	**6.04**	**7.88**	***7.1***
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	*(0.0)*
Adózott eredmény	**6.02**	**7.86**	***7.1***

2024-ben néhány bérleti szerződésben bekövetkező változás miatt a bérbeadott területek csökkenésével számolunk, ugyanakkor várakozásunk szerint a kihasználtság továbbra is 90% felett marad az év során. A bérleti díjak csökkenő mértékű indexálása a kieső bevételnek csak egy részét kompenzálja, így összességében 2024-re **az ezévinél 1.5%-kal kevesebb, 16.6 millió euró bérleti díjbevételt** várunk. A szerződéslejárat előtti területcsökkentések jelentős részét a bérlők kompenzálják, ami az egyéb bevételek között jelenik meg egyszeri bevételként. A **működési költségek** terén jelentős, **18%-os növekedéssel** számolunk, részben a szolgáltatási díjak további emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az **értékcsökkenés várhatóan** 2024-ben egyes eszközök kifutása miatt **300 ezer euróval csökkenni fog**. Ugyanakkor a **pénzügyi műveletek nettó eredménye várhatóan kedvezőtlenebbül alakul** az előző évinél: bár a csökkenő hitelkintlévőség után fizetendő kamat mérséklődik, a forint kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel már nem számolhatunk, továbbá a forint volatilitása is okozhat árfolyamveszteséget. Összességében **2024-re 7.1 millió euró pro forma adózott eredménnyel** számolunk, ami ugyan mintegy 10%-kal elmarad a 2023. év egyszeri tényezők miatt kiemelkedő eredményeitől, de a 2022. évi nettó eredményt közel 18%-kal meghaladja.

Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

2023. év végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét 225.5 millió euróra** értékelte, mely több, mint **5 millió euró csökkenést** jelent 2022. év végéhez képest. Ezen belül az **elkészült, átadott ingatlanok valós értéke 3.3 millió euróval** csökkent az előző év végéhez képest. Ennek oka, hogy az általános piaci bizonytalanság és az irodapiacon kialakult túlkínálat miatt a hozamelvárás az év során nőtt. Emellett, bár az irodapark bérlői köre stabil és az épületek kihasználtsága átlag feletti, az év végére bekövetkezett kisebb üresedés az előbbiekkel együttvéve az ingatlanok értékében 1.5%-os csökkenést okoztak. Ezzel szemben a **fejlesztési területek valós értéke lényegesen nagyobb relatív értékkel, 13%-kal**, azaz **2 millió euróval** csökkent, részben az északi fejlesztési területet érintő kármentesítés elhúzódó és

jelenleg teljesen bizonytalan megvalósítása miatt, továbbá a jövőbeli fejlesztések várható költségnövekedésének és az irodák iránti kereslet szűkülésének hatására.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke[1] továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **85 millió euróra csökkent**. A Társaság **készpénzállománya** a 2023. májusban lebonyolított mintegy 5.4 millió euró osztalék kifizetését követően **2023. év végén 14.5 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások finanszírozását, továbbá tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is, illetve amennyiben a gazdasági körülmények kedvezően alakulnak és új fejlesztésekre mutatkozik igény, erre is fedezetet nyújthat a tartalék.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének csökkenése ellenére a csökkenő hiteltartozás mellett növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke az előző év végi értéket 651 ezer euróval meghaladva 158 millió euró** értéket ért el.

[ezer EUR]

	2022. dec. 31.	2023. márc. 31.	2023. jún. 30.	2023. szept. 30.	2023. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	215 105	214 838	214 485	213 004	211 762
Fejlesztési telkek	15 760	15 620	15 620	14 880	13 710
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**230 865**	**230 458**	**230 105**	**227 884**	**225 472**
Valós nettó eszközérték	**157 577**	**160 079**	**157 938**	**159 203**	**158 228**
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15.63	15.88	15.66	15.79	15.69

Dekarbonizációs stratégia

Az irodaterek funkciójának átalakulása mellett meghatározó szempont és egyben cél az épületek karbonlábnyomának folyamatos csökkentése, a Park dekarbonizációs stratégiájának kialakítása és a bérlőkkel közös megvalósítása. A Társaság erre vonatkozó megfontolásait, stratégiájának főbb elemeit, szempontjait és a 2022-es évre már elért eredményeit a 2023-ban publikált, első ESG jelentésében tette közzé.

A stratégia meghatározó elemei a karboncsökkentésre törekvő fejlesztések, melynek keretében 2023-ban egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. Emellett legalább olyan fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. 2023-ban az előző évhez képest a bérlőkkel együttműködve **a gáz- és áramfogyasztásban 20% körüli megtakarítást** sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot a továbbiakban is célunk fenntartani. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a tudatos anyaghasználat szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság)

[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.

előtérbe helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet fenntartása és fejlesztése.

Eddigi eredményeink elismeréseként a közelmúltban két díjban is részesültünk:

- 2023-ban a **BCSDH** (Business Council for Sustainable Development in Hungary) Fenntartható jövőért díját ítélték a Graphisoft Parknak a **Biodiverzitás megőrzése és helyreállítása** kategóriában.
- A Graphisoft Park **első fenntarthatósági jelentése** 2024 januárjában elnyerte a Deloitte által alapított **Zöld Béka díjat**, mely azokat a vállalatokat ismeri el, akiknél a fenntarthatóság része az üzleti stratégiának, a szervezeti kultúrának és a társaság működésének, és jelentésük ezt átfogóan szemlélteti, mind az elért eredmények bemutatásában, mind a célkitűzések és a stratégia megfogalmazásában.

* * *

Továbbra is úgy látjuk, hogy a nagyrészt technológia- és tudásalapú, magasan kvalifikált munkatársakat alkalmazó cégek részéről a Graphisoft Park által nyújtott, egyedi, **valóban zöld környezetben elhelyezkedő irodapark** továbbra is keresett lesz és a budapesti irodapiacot meghaladó 90% feletti kihasználtsággal számolhatunk. A Társaság 28 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt „home office" gyakorlat mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, őshonos fákkal 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	
	2022. dec. 31	**2023. dec. 31.**
	napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	**15 538**	**16 845**
Működési költség	(1 421)	(1 612)
Egyéb bevétel (nettó)	643	574
EBITDA	**14 760**	**15 807**
Értékcsökkenés és amortizáció	(7 013)	(6 937)
Üzemi eredmény	**7 747**	**8 870**
Nettó kamatköltség	(1 533)	(923)
Egyéb pénzügyi eredmény	(174)	(63)
Adózás előtti eredmény	**6 040**	**7 884**
Nyereségadó	(19)	(21)
Pro forma adózott eredmény (1)	**6 021**	**7 863**
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	**0.60**	**0.78**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(4 014)	(4 422)
El nem számolt értékcsökkenés	6 779	6 721
Beszámoló szerinti adózott eredmény	**8 786**	**10 162**
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	**0.87**	**1.01**

(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).

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eszközérték:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Ingatlanok valós értéke	**215 105**	**211 762**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*213 612*	*210 186*
Fejlesztési telkek valós értéke	**15 760**	**13 710**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*8 354*	*8 354*
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**230 865**	**225 472**
Becsült valós nettó eszközérték (2)	**157 577**	**158 228**
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	*149 619*	*152 157*
Forgalomban lévő törzsrészvények száma (ezer)	10 083	10 083
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	**15.63**	**15.69**
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	*14.84*	*15.09*

(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 részvényeket, valamint a dolgozói részvényeket (lásd Kiegészítő melléklet 1.3 pontja).

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

Részletes elemzés

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

- 2023. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2024. évi eredmény előrejelzés,
- Ingatlanállomány és fejlesztési potenciál,
- További növekedési lehetőségek.

2023. évi „pro forma” eredmények

A 2023. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2022-es év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2023: 16 845 ezer euró; 2022: 15 538 ezer euró) 1 307 ezer euróval, 8%-kal haladta meg az előző év hasonló időszakát, köszönhetően az irodapark stabil kihasználtságának, és a bérleti szerződések növekvő, euró alapú indexálásának.

- A **működési költség** (2023: 1 612 ezer euró; 2022: 1 421 ezer euró) 13%-kal nőtt az előző év hasonló időszakához képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve egyéb működési költségek inflációkövető növekedése okozott.

- Az **egyéb bevétel** (2023: 574 ezer euró; 2022: 643 ezer euró) kisebb részt a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye, melyet azonban mindkét évben rendkívüli tételek (bérlők által idő előtti szerződésmódosítások nyomán fizetett egyszeri kompenzációk) is növeltek. 2023-ban ugyanakkor a bérbeadott területek energiafelhasználásának csökkentéséhez, és az üzemeltetés dekarbonizációs stratégiájához való – a Társaság által vállalt – hozzájárulás költségei csökkentették az egyéb eredményt.

- Az **értékcsökkenési leírás** (2023: 6 937 ezer euró; 2022: 7 013 ezer euró) kismértékben, 1%-kal elmarad az előző évitől, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.

- Az **EBITDA** (2023: 15 807 ezer euró; 2022: 14 760 ezer euró) 1 047 ezer euróval, 7%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2023: 8 870 ezer euró; 2022: 7 747 ezer euró) 1 123 ezer euróval, 15%-kal nőtt az előző évihez képest.

- A **nettó kamatköltség** (2023: 923 ezer euró; 2022: 1 533 ezer euró) jelentősen, **610 ezer euróval csökkent** az előző évhez képest, részben a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség, de nagyobb részt a szabad pénzeszközökön realizált, a korábbiakhoz képest lényegesen magasabb kamatbevétel eredményeképpen.

- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2023: 63 ezer euró veszteség; 2022: 174 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.

- A **nyereségadó** (2023: 21 ezer euró; 2022: 19 ezer euró) mértéke minimális, mivel a Csoport – a Graphisoft Park Engineering & Management Kft. kivételével – szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól.

- A **nettó nyereség** (2023: 7 863 ezer euró; 2022: 6 021 ezer euró) jelentősen, 1 842 ezer euróval, 31%-kal haladja meg az előző év eredményét.

2023. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2023-ban 2 299 ezer euróval magasabb a „pro forma" eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 721 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 4 422 ezer euróval csökkentette az eredményt. Ahogy korábban a covid miatti gazdasági helyzet, úgy most a gazdasági kilátások és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet az elkövetkező időszakokban a teljes irodapiacra hatással lesznek. Ezen hatások figyelembevételével is a független értékbecslő számításai szerint a Graphisoft Park esetében csak mérsékelt valós érték csökkentést eredményeztek az elkészült és bérbeadott ingatlanok vonatkozásában, tekintettel a még mindig magas, és stabilnak tekinthető kihasználtsági rátára.

2022-ben a beszámoló szerinti eredmény 2 765 ezer euróval volt magasabb a „pro forma" eredménynél: 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.

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:	2022Q1	2022Q2	2022Q3	2022Q4	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	**97%**	**98%**	**98%**	**97%**	**97%**	**97%**	**97%**	**95%**
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-ben azonban az elhúzódó válság ellenére is a kihasználtság ismét növekedni kezdett, 2022 II. negyedévére 98%-ot ért el. 2022. utolsó negyedévében az energiaárak drasztikus megugrása és a recessziós gazdasági környezet miatt néhány bérlő az irodahasználatát optimalizálva kisebb mértékben csökkentette terület igényét, azonban a kihasználtság mindössze 1%-kal csökkenve, stabilan 97% maradt. 2023 utolsó negyedévében több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve a kihasználtságot. Bár jelen gazdasági környezetben a kihasználtság csökkenésével számolunk 2024-ben is (lásd alább **2024 évi előrejelzés** címszó alatt), ez a kihasználtsági szint továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot, bizonyítva a zöld környezet által dominált irodapark, mint munkakörnyezet iránti szignifikáns és tartós igényt.

A Graphisoft Park bérlői a hazai átlaghoz képest hosszabb időtartamra köteleződnek el. A Park egyedi természeti adottságai mellett a technológiai és informatikai fókusz 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 szoftvervállalkozás, 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, évente meghosszabbítva lejáró szerződésüket. A Park sajátosságai folytán a bérlők növekedési igényeinek eleget tudunk tenni: kezdő vállalkozások akár 1 éves szerződéssel a Park bérlőivé válhatnak, a későbbiekben pedig a növekedési pályájukhoz illeszkedő bővülési lehetőség is biztosított a számukra. A Park összes jelenlegi bérlőjének az **első bérleti jogviszony kezdetétől** (adott esetben a Graphisoft Park jogelődjével kötött szerződés alapján) számított átlagos ideje **15.2 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, igazodva az irodabérleti piacon általánosan tapasztalható csökkenő trendhez **2.6 év**.

Korszerűsítési tervek

2017-2022 között több irodaépület szisztematikus, elsősorban gépészeti korszerűsítését és felújítását végeztük el, összesen közel 25 000 m^2-en, mintegy 6.5 millió euró értékben. Ezzel egyidőben, a bérlők saját egyedi igényeik kielégítésére saját finanszírozásban további 6 millió euró értékű beruházást végeztek el az épületeken. 2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. Az elmúlt másfél évben – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével mintegy **20%-os megtakarítást értünk el**. Továbbá, a 2023-ban publikált ESG stratégiánkkal összhangban, az épületek korszerűsítésének tervezésekor a dekarbonizációs célok elérését támogató projektek kapnak prioritást, szem előtt tartva az energiahatékonyság javítása mellett a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalázását is.

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. Ez a hitelszerződés is kiegészült 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, újabb 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 85 millió euró, jelenleg tehát az ingatlanok valós értékének 38%-a. A megkötött fedezeti ügyletek eredményeképpen a Társaság teljes hitelállománya a teljes 10 éves futamidőre fix kamatozású, amely a Park kiszámítható működését tovább erősíti. 2023. december 31-én a fennálló tőkekintlévőség átlagos hitelkamatlába a megkötött kamatcsere ügyletek eredményeképpen 1.87%. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (3.6 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbözetet.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg	Lejárati dátum	2023.12.31-én fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15 600	2025.12.27	8 213
UniCredit Bank Hungary Zrt	24 000	2026.12.23	16 000
Erste Bank Hungary Zrt	40 000	2027.12.31	29 642
UniCredit Bank Hungary Zrt	40 000	2029.12.15	31 413
Összesen	**119 600**		**85 268**

2024. évi előrejelzés

Jelen beszámolóban nem változtatunk egyelőre a korábban publikált előrejelzésen. Összességében a 2023-as évitől kismértékben elmaradó kihasználtság mellett a bérleti díjak alacsonyabb indexálásával, a működési költségek inflációs emelkedésével, továbbá a változó kamatkörnyezet miatt alacsonyabb kamatbevétellel számolunk.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	*2024. várható*
Bérleti díj bevétel	**15.54**	**16.85**	***16.6***
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0.64	0.57	*0.6*
Működési költség	(1.42)	(1.61)	*(1.9)*
EBITDA	**14.76**	**15.81**	***15.3***
Értékcsökkenés	(7.01)	(6.94)	*(6.6)*
Üzemi eredmény	**7.75**	**8.87**	***8.7***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.71)	(0.99)	*(1.6)*
Adózás előtti eredmény	**6.04**	**7.88**	***7.1***
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	*(0.0)*
Adózott eredmény	**6.02**	**7.86**	***7.1***

- A mérsékeltebb bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy egyrészt a változó irodahasználati szokások, másrészt a romló gazdasági környezet miatt az esedékes szerződésmegújítások során a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbít szerződést, továbbá egyes bérlők már szerződéslejárat előtt kérték bérleményi területük csökkentését. Ennek ellentételezéseként a 2024-es évre vonatkozó bérleti díj nagyrészét kompenzációként megfizetik (illetve fizették már 2023-ban), mely az egyéb bevételek között kerül elszámolásra. Továbbá figyelembe vesszük azt is, hogy a bérleti díjak esedékes indexálásának mértéke mérséklődik. Ezek alapján **2024. évre 16.6 millió euró bérleti díjbevétellel** számolunk, amely 240 ezer euróval, azaz 1,5%-kal alacsonyabb lehet az előző évinél.

- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéért kapott bevételeket jelentik. **2024-ben** (2023-hoz hasonlóan) az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzáció növeli az egyéb bevételeket, amely így a korábbi évekhez hasonló **600 ezer eurót** érhet el.

- A **működési költségek** esetében **2024-ben** a szolgáltatások díjának további emelkedésével, a személyi jellegű kifizetések növelésével, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges új költségelemekkel **összesen mintegy 18% növekedéssel** számolunk.

- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint **2024-ben** az **EBITDA** az előző évitől várhatóan mintegy 500 ezer euróval elmaradva **15.3 millió euró** lesz.

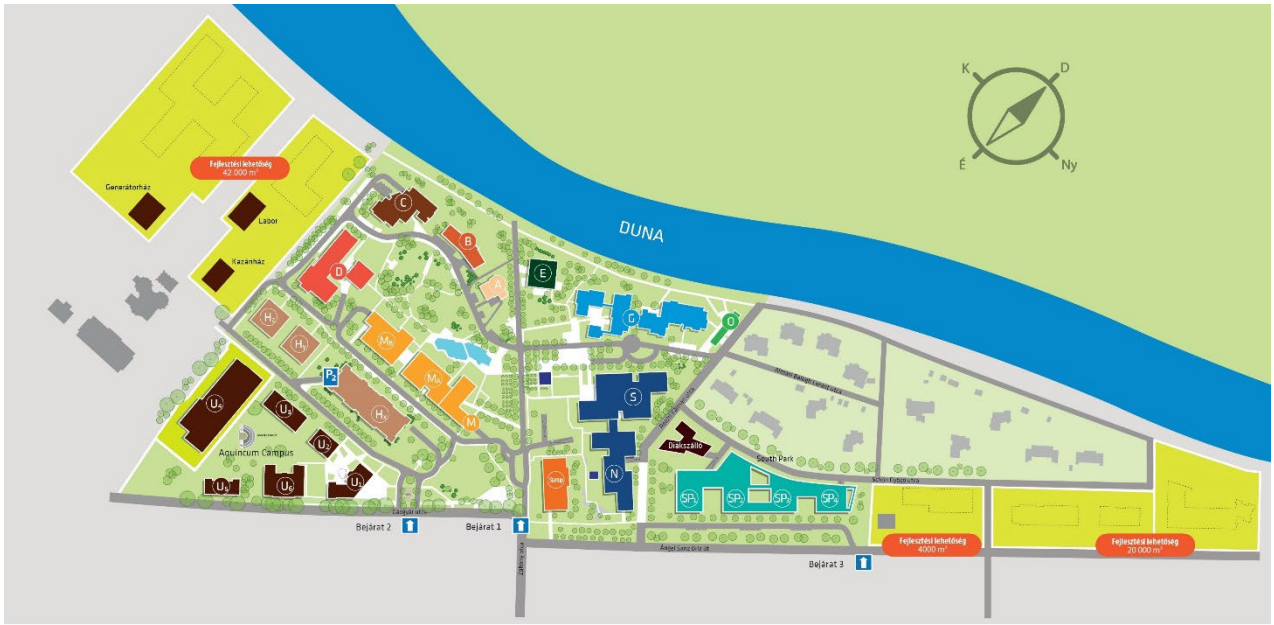
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt várhatóan az előző évhez képest mintegy **300 ezer euróval csökkenni** fog.

- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévősége után fizetendő kamat mérséklődik. Ugyanakkor 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változásokra tekintettel már nem számolunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevétellel, és a forint volatilitása is okozhat árfolyamveszteségeket. Összességében **2024-re** az előző évinél mintegy 600 ezer euróval több, **1.6 millió euró nettó pénzügyi költség várható**.

- Mindezek eredményeként **a 2024. évi várható pro forma nettó eredmény** az előző évit közel 800 ezer euróval elmaradva **7.1 millió eurót** érhet el.

További fejlesztési lehetőségek

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.



A déli terület South Park II nevű legdélebbi részén 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.

A már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között elhelyezkedő, mintegy 1 200 m² alapterületű 2021-ben megvásárolt ingatlan, összevonva a már korábban is a Társaság tulajdonában álló szomszédos telkekkel további 4 000 m² bérbeadható irodaterület fejlesztését teszi lehetővé. A fejleszthető épületre 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.

Az északi területen az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. által elvégzendő kármentesítési munkák befejezéséig építési munkákat nem végezhetünk (részletesen lásd alább, a „Főbb kockázati tényezők – Kármentesítés" pontban). A kármentesítés után azonban ez a terület és a műemléki terület eddig felhasználatlan része további 42 000 m^2 bérbeadható terület fejlesztésre nyújt lehetőséget. Ezzel együtt tehát **a teljes további fejlesztési potenciál mintegy 66 000 m^2 bérbeadható terület, így tehát a Társaság tulajdonában álló ingatlanon az összes bérbeadható terület 148 000 m^2 -re növekedhet.**

A fentiek mellett meg kell említenünk, hogy az egykori Óbudai Gázgyár területéből a Társaság tulajdonában álló összesen 18 ha kiterjedésű terület közvetlen szomszédságában a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában **további 12 ha fejlesztési terület** található. Erre a kármentesítést követően a jelenleg érvényes szabályzás szerint **további 120 000 m^2 bérbeadható terület fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3 000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7.5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

A jelenleg Graphisoft Park tulajdonában lévő, felépített és használatba vett 82 000 m^2 bérbeadható terület mellett a további fejlesztési lehetőségek összefoglalva:

Fejlesztési lehetőségek	Bérbeadható terület (m^2)
Graphisoft Park tulajdonában:	
Kármentesítéssel nem érintett, régészettel építésre előkészítve:	24 000 m^2
Kármentesítésre vár:	42 000 m^2
Fővárosi Önkormányzat tulajdonában, kármentesítésre vár:	120 000 m^2
További fejlesztési lehetőség összesen:	**186 000 m^2**

Tehát a **volt Óbudai Gázgyár teljes területén** a már eddig átadott épületek mellett – részben akár azonnal, részben az előírt kármentesítést követően (lásd Főbb kockázati tényezők címszó alatt) **további 186 000 m^2 bérbeadható terület fejleszthető, a Graphisoft Park, illetve a Fővárosi Önkormányzat tulajdonában levő ingatlanokon.** Így a területen összesen közel **270 000 m^2 bérbeadható területtel** egy önálló, a technológiai cégekre és az oktatásra alapuló, Közép-Európában egyedülálló **high-tech park valósítható meg.**

A Graphisoft Park 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 bérlőink versenyképességét a piacon. A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Főbb kockázati tényezők

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 ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

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

Az akkor 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.

ÜZLETI JELENTÉS

Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és a jelenlegi gazdasági körülmények közepette is 95%-on áll. Ugyanakkor a közeljövőben a bérlői magatartásban tapasztalható változás valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat 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 gazdasági környezetet, 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. Eredményeinket lényegesen befolyásolja a gazdasági környezet, az HUF/EUR árfolyam (melynek évközi ingadozása miatt a Társaság pénzügyi eredményére gyakorolt hatása nem előrejelezhető), az inflációs ráta, valamint a jogszabályi, ezen belül elsősorban az adózási környezet változásai. Jelen előrejelzésünkben 2024. végéig 400 HUF/EUR átlagárfolyammal, 5% éves euró inflációs rátával, valamint változatlan gazdasági, jogi és adózási környezettel számoltunk.

ÜZLETI JELENTÉS

Általános információ

A Graphisoft Park Csoport

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

Társaságirányítás

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

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

Közgyűlés

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

- Alapszabály megállapítása és módosítása, hacsak a 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 2023. április 28-ig 6 tagból, utána 7 tagból állt.

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

A 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjának választották 2026. május 31-ig.

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	Megbízatás kezdete	Megbízatás 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 törzsrészvényből és 1 876 167 darab, egyenként 0.02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll.

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

Részvényes	2022. december 31. Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	2023. december 31. Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**87.92**	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**
5% feletti részvényesek	**4 633 942**	**43.59**	**40.41**	**4 645 531**	**43.70**	**41.87**
Bojár Gábor	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
HOLD Zrt.	701 233	6.60	6.12	735 386	6.92	6.63
VIG Zrt. (korábban AEGON Zrt.)	747 584	7.03	6.52	725 020	6.82	6.53
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	13.52
Egyéb részvényesek	**5 448 656**	**51.25**	**47.51**	**5 437 067**	**51.14**	**49.00**
Saját részvények*	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:**	**1 876 167**	**n/a**	**12.08**	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János***	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó***	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
Saját részvények*	491 348	n/a	-	862 954	n/a	-
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 egyketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.

*** A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közleménye alapján Pálfalvi Zsuzsa távozása miatt a részére kiadott 120 000 db részvénye visszavásárlásra került.

Foglalkoztatás-politika

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

Sokszínűség politika

A Graphisoft Park SE Ingatlanfejlesztő Európai Rt. elutasítja mind a nemre, életkorra, fogyatékosságra, 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 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2024. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.70 euró, összesen 7 057 819 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2024. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 386 125 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Euróban történő osztalékfizetés

A Társaság Igazgatótanácsa 2024. február 9-i határozatával úgy döntött, hogy a Társaság az idei évtől euróban fizet osztalékot, így tehát a 2023. üzleti év eredménye után a Közgyűlés által jóváhagyott osztalékot is már euróban fogja folyósítani – várhatóan 2024. május 20. körül.

Dolgozói részvény tranzakció

A Társaság a 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó pénzügyi igazgatónak 90 000 db dolgozói részvényt adott ki.

EPRA mutatószámok

A Graphisoft Park SE 2022-ben, Magyarországon elsőként csatlakozott az EPRA (European Public Real Estate Association) szervezethez, melynek küldetése az európai ingatlanszektor előmozdítása, fejlesztése és képviselete. Ennek részeként a befektetők és érdekelt felek jobb tájékoztatását elősegítve egy szabványosított keretrendszert hozott létre az ingatlantársaságok közötti összehasonlíthatóság javítása érdekében (EPRA BPR – Best Practices Recommendations). A Graphisoft Park SE a transzparencia iránti elkötelezettségének jegyében részletes pénzügyi, és az ingatlanportfolióra vonatkozó információkat tesz közzé az EPRA ezen ajánlásai szerint.

		EPRA mutatószámok - konszolidált	
		2022.12.31	2023.12.31
EPRA Earnings[1]	in T EUR	12 760	14 549
EPRA Earnings per share	in EUR	1.26	1.44
EPRA net initial yield[2]	in %	6.38%	7.00%
EPRA 'topped-up' net initial yield[2]	in %	6.41%	7.09%
EPRA vacancy rate[3]	in %	2.03%	3.70%
EPRA loan-to-value ratio[4]	in %	35.34%	32.29%
EPRA cost ratio[5] (including direct vacancy costs)	in %	6.51%	7.44%
EPRA cost ratio[5] (excluding direct vacancy costs)	in %	6.30%	7.18%
EPRA NAVs			
EPRA Net reinstatement value[6]	in T EUR	145 839	150 669
EPRA Net reinstatement value per share	in EUR	14.46	14.94
EPRA net tangible assets[7]	in T EUR	145 774	150 614
EPRA net tangible assets per share	in EUR	14.46	14.94
EPRA Net disposal value[8]	in T EUR	149 619	152 157
EPRA net disposal value per share	in EUR	14.84	15.09

[1] Működésből származó eredmény, befektetési célú ingatlanok és pénzügyi eszközök valós érték változása nélkül.
[2] Az éves árbevétel csökkentve az ingatlanokkal kapcsolatos működési költségekkel, és az ingatlanok becsült vevői költségekkel növelt valós piaci értékének hányadosa. A „topped-up" mutató az árbevételre vonatkozóan kiigazításokat tartalmaz bérleti díjmentes, vagy egyéb kedvezményes időszakokra vonatkozóan.
[3] Az üres területek becsült bérleti értéke a teljes portfolió értékéhez képest.
[4] A kötelezettség állomány (az aktuálisan rendelkezésre álló szabad pénzeszközzel nem fedezett) értékének aránya az ingatlanok és egyéb eszközök piaci értékéhez képest.
[5] Adminisztratív és működési költségek aránya az árbevételhez képest.
[6] Nettó eszközérték hosszú távon, feltételezve, hogy az ingatlanok nem kerülnek eladásra, az újjáépítéshez szükséges értéket mutatja.
[7] Tárgyi eszközök nettó értéke, feltételezve, hogy az eszközök adás-vétel tárgyai lehetnek, ezzel a halasztott adó is realizálódhat. Ez a mutató nem tartalmazza az immateriális javak értékét.
[8] Nettó elidegenítési érték: értékesítéskori érték, ahol a halasztott adó, a pénzügyi eszközök és egyéb kiigazítások kerülnek kiszámításra, és a keletkező adó levonásra kerül.

EPRA pénzügyi mutatószámok számítási módszerei

Az alábbiakban bemutatjuk az EPRA pénzügyi mutatószámok részletes számítási módszertanát:

1. EPRA Earnings és EPRA Earnings per share

Az EPRA Earnings és EPRA Earnings per share (EPRA Eredmény és EPRA egy részvényre jutó Eredmény) a működési tevékenység eredményét mutatja, és fontos mutatója annak, hogy az tárgyévi osztalékfizetést milyen mértékben fedezi az üzemi eredmény.

Minden összeg ezer euróban	**2022. december 31.**	**2023. december 31.**
IFRS szerinti adózott eredmény	8 786	10 162
Az EPRA Earnings kiszámításához szükséges korrekciók, levonva:		
(i) Változások a befektetési célú ingatlanok, a fejlesztési célú ingatlanok és egyéb befektetések értékében	(4 014)	(4 422)
(ii) Befektetési célú ingatlanok, fejlesztési célú ingatlanok és egyéb befektetések értékesítésének nyeresége vagy vesztesége	-	-
(iii) Eladásra tartott ingatlanok értékesítésének nyeresége vagy vesztesége, beleértve az értékvesztést is.	-	-
(iv) Adó a nyereségen vagy veszteségen	-	-
(v) Negatív goodwill / goodwill értékvesztés	-	-
(vi) Pénzügy instrumentumok valós érték változása és a kapcsolódó lezárási költségek	130	35
(vii) Részesedések és nem irányító tulajdonosi részesedések átruházásának akvizíciós költségei	-	-
(viii) EPRA módosításokhoz kapcsolódó halasztott adó	-	-
(ix) A közös vezetésű vállalatokhoz kapcsolódó módosítások az (i)-(viii) tekintetében	-	-
(x) Nem irányító tulajdonosok részesedése a fentiekből	-	-
EPRA Earnings	**12 670**	**14 549**
Forgalomban lévő törzsrészvények száma	*10 082 598*	*10 082 598*
EPRA Earnings per Share (EPS)	**1.26**	**1.44**

2. EPRA net initial yield és EPRA 'topped-up' net initial yield

Az EPRA net initial yield (EPRA nettó induló hozam, EPRA NIY) az évesített bérleti díjból származó bevételnek a nem megtérülő üzemeltetési költségekkel csökkentett (nettó bérleti bevétel – a teljes pénzügyi évre vetítve) arányát mutatja a teljes ingatlan portfólió értékéhez viszonyítva. Ehhez a számításhoz az ingatlanok valós értékét megnövelik a becsült vevői költségekkel. Az EPRA "topped-up" NIY (EPRA „feltöltött" NIY) további kiigazítást tartalmaz a bérleti díjmentes időszakokra (vagy egyéb, le nem járt bérleti ösztönzők, például ideiglenes bérleti díjcsökkentés vagy fokozatosan változó bérleti díjakra).

Minden összeg ezer euróban		2022. december 31.	2023. december 31.
Befektetési célú ingatlanok – teljes egészében saját		221 966	218 540
Befektetési célú ingatlanok – közös vezetésű vállalatokban lévő részesedés		-	-
Eladásra tartott ingatlanok (beleértve a közös vezetésű vállalatokban lévő részesedést is)		-	-
Levonva: fejlesztési telkek		8 354	8 354
Befejezett ingatlan portfólió		213 612	210 186
Hozzáadva: becsült vevői költségek		4 157	4 239
Bruttó befejezett ingatlan portfólió	**B**	**217 769**	**214 425**
Évesített bérleti díj árbevétel		15 538	16 845
Üzemeltetési költségek		1 655	1 828
Évesített nettó bérleti díj bevétel	**A**	**13 883**	**15 017**
Hozzáadva: elméleti bérleti díj a bérleti díjmentes időszakokra vagy egyéb bérleti ösztönzőkre		67	189
Feltöltött évesített nettó bérleti díj bevétel	**C**	**13 950**	**15 206**
EPRA NIY	**A/B**	**6.38%**	**7.00%**
EPRA "topped-up" NIY	**C/B**	**6.41%**	**7.09%**

3. EPRA vacancy rate

Az EPRA vacancy rate (EPRA üresedési ráta) az üres területek becsült piaci bérleti díjának és a teljes portfólió becsült piaci bérleti díjának arányát mutatja. Célja, hogy a befektetők számára bemutassa a portfólió üresedéseinek értékelését a becsült piaci bérleti díjak alapján.

Minden összeg ezer euróban		2022. december 31.	2023. december 31.
Üres területek becsült bérleti értéke	A	322	648
A teljes portfólió becsült bérleti értéke	B	15 860	17 493
EPRA Vacancy Rate	**A/B**	**2.03%**	**3.70%**

4. EPRA loan-to-value ratio

Az EPRA loan-to-value ratio (EPRA hitel/ingatlanérték arány, EPRA LTV) célja egy ingatlantársaságnál a saját tőke tőkeáttételének bemutatása. Az EPRA LTV az adósság és az ingatlanvagyon valós értékének viszonyát mutatja.

Minden összeg ezer euróban	2022. december 31.	2023. december 31.
Tartalmazza:		
Pénzintézetektől felvett hitelek (hitel és támogatás összesen)	90 641	85 065
Vállalati hitelek	-	-
Hibrid instrumentumok	-	-
Kötvénytartozások	-	-
Devizában fennálló származékos ügyletek	-	-
Nettó kötelezettségállomány (egyéb)	3 381	2 050
Saját használatú ingatlanokkal kapcsolatos kötelezettség	-	-
Egyéb kötelezettségek (tőke jellemzőkkel)	-	-
Levonva:		
Pénzeszközök	12 236	14 562
Nettó adósságállomány (A)	**81 786**	**72 553**
Tartalmazza:		
Saját használatú ingatlanok	1 256	1 116
Befektetési célú ingatlanok valós értéken	221 966	218 540
Eladásra tartott ingatlanok	-	-
Fejlesztés alatt álló igátlanok	-	-
Immateriális javak	65	55
Nettó követelésállomány	-	-
Pénzügyi eszközök	8 118	4 999
Ingatlanvagyon valós értéke (B)	**231 405**	**224 710**
EPRA LTV (A/B)	**35.34%**	**32.29%**

5. EPRA cost ratio

Az EPRA cost ratio (EPRA költséghányad) a társaság költséghatékonyságát mutatja, összehasonlítva a befektetési célú ingatlanok működési és adminisztrációs költségeinek arányát a beszámolási időszak bruttó bérleti díj bevételéhez képest, beleértve, illetve nem beleértve a közvetlen üresedési költségeket.

Minden összeg ezer euróban		2022. december 31.	2023. december 31.
Tartalmazza:			
(i) IFRS beszámoló szerinti adminisztratív/működési költségek		1 655	1 828
(ii) Nettó üzemeltetési (bevétel)/ráfordítás		(643)	(574)
(iii) Menedzsment díjak csökkentve a tényleges/becsült nyereség összeggel		-	-
(iv) Egyéb működési bevételek/továbbszámlázások, amelyek az általános költségek fedezésére szolgálnak, csökkentve a kapcsolódó nyereség összegével		-	-
(v) A közös vezetésű vállalkozások részesedése a költségekből		-	-
Levonva (ha a fentiek tartalmazzák):			
(vi) Befektetési célú ingatlanok értékcsökkenése		-	-
(vii) Terület bérleti díj (ground rent) költségek		-	-
(viii) A bérleti díjakból megtérült, de külön nem számlázott üzemeltetési díjak		-	-
EPRA költségek (beleértve a közvetlen üresedési költségeket is)	**A**	**1 012**	**1 254**
(ix) Közvetlen üresedési költségek		33	44
EPRA költségek (nem beleértve a közvetlen üresedési költségeket)	**B**	**979**	**1 210**
(x) IFRS szerinti bruttó bérleti díj bevétel csökkentve a terület bérleti díjakkal (ground rents)		15 538	16 845
(xi) Csökkentve: a bruttó bérleti díj szolgáltatási és üzemeltetési díj komponense (ha releváns)		-	-
(xii) Növelve: a közös vezetésű vállalkozások részesedése (bruttó bérleti díj bevétel csökkentve a terület bérleti díjakkal (ground rents))		-	-
Bruttó bérleti díj bevétel	**C**	**15 538**	**16 845**
EPRA Cost Ratio (including direct vacancy costs)	**A/C**	**6.51%**	**7.44%**
EPRA Cost Ratio (excluding direct vacancy costs)	**B/C**	**6.30%**	**7.18%**

6. EPRA NAVs

A három NAV (nettó eszközérték) mutató számítása a részvényesekre jutó IFRS saját tőkével kezdődik. Az EPRA net reinstatement value (EPRA nettó újraelőállítási érték, NRV) célja a nettó eszközérték hosszú távon történő bemutatása. Az EPRA net tangible assets (EPRA nettó tárgyi eszközök, NTA) alapjául szolgáló feltételezés az, hogy az eszközök adásvétel tárgyai, és ezek a tranzakciók a halasztott adók részleges realizálásához is vezethetnek. Az EPRA net disposal value (EPRA nettó elidegenítési érték, NDV) a saját tőke értékét mutatja egy eladási forgatókönyv szerint.

Minden összeg ezer euróban	**2022. december 31.**			**2023. december 31.**		
EPRA Nettó eszközérték mutatók	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**	**EPRA NRV**	**EPRA NTA**	**EPRA NDV**
Részvényesekre jutó IFRS saját tőke	**149 619**	**149 619**	**149 619**	**152 157**	**152 157**	**152 157**
Növelve/csökkentve:						
i) Hibrid instrumentumok	-	-	-	-	-	-
Hígított NAV	**149 619**	**149 619**	**149 619**	**152 157**	**152 157**	**152 157**
Növelve:						
ii.a) Befektetési célú ingatlanok átértékelési különbözete (IAS 40 bekerülési érték modell használata esetén)	-	-	-	-	-	-
ii.b) Fejlesztés alatt álló befektetési célú ingatlanok átértékelési különbözete (IAS 40 bekerülési érték modell használata esetén)	-	-	-	-	-	-
ii.c) Egyéb részesedések átértékelési különbözete	-	-	-	-	-	-
iii) Pénzügyi lízingként nyilvántartott ingatlan bérletek átértékelési különbözete	-	-	-	-	-	-
iv) Eladásra tartott ingatlanok átértékelési különbözete	-	-	-	-	-	-
Hígított NAV valós értéken	**149 619**	**149 619**	**149 619**	**152 157**	**152 157**	**152 157**
Csökkentve:						
v) Befektetési célú ingatlanok valós érték változására jutó halasztott adó	-	-	n/a	-	-	n/a
vi) Pénzügyi instrumentumok valós értéke	(7 937)	(7 937)	n/a	(5 727)	(5 727)	n/a
vii) Halasztott adóból származó goodwill	-	-	-	-	-	-
viii.a) IFRS mérleg szerinti goodwill	n/a	-	-	n/a	-	-
viii.b) IFRS mérleg szerinti immateriális javak	n/a	(65)	n/a	n/a	(55)	n/a
Növelve:						
ix) Fix kamatozású hitelek valós értéke	n/a	n/a	-	n/a	n/a	-
x) Immateriális javak valós érték különbözete	-	n/a	n/a	-	n/a	n/a
xi) Ingatlan adás-vételhez kapcsolódó adók (Vagyonszerzési illeték)	4 157	4 157	n/a	4 239	4 239	n/a
NAV	**145 839**	**145 774**	**149 619**	**150 669**	**150 614**	**152 157**
Forgalomban lévő törzsrészvények száma (hígított)	*10 082 598*	*10 082 598*	*10 082 598*	*10 082 598*	*10 082 598*	*10 082 598*
NAV per share	**14.46**	**14.46**	**14.84**	**14.94**	**14.94**	**15.09**

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

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

Budapest, 2024. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2024. március 26.

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	**8-53**

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG
2023. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Pénzeszközök	5	12 236	14 562
Vevők	6	1 252	1 097
Adókövetelés	7	18	562
Egyéb forgóeszközök	8	4 241	3 192
Forgóeszközök		**17 747**	**19 413**
Befektetési célú ingatlanok	11	221 966	218 540
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1 256	1 116
Immateriális javak	10	65	55
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	8 118	4 999
Befektetett eszközök		**231 405**	**224 710**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**249 152**	**244 123**
Rövid lejáratú hitelek	14	5 310	5 513
Szállítók	12	419	726
Adókötelezettség	7	459	400
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	5 855	4 846
Rövid lejáratú kötelezettségek		**12 043**	**11 485**
Hosszú lejáratú hitelek	14	83 533	78 291
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek	15	2 699	1 439
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	1 258	751
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**87 490**	**80 481**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		**99 533**	**91 966**
Jegyzett tőke	1.4	250	250
Eredménytartalék		144 810	149 534
Saját részvények	24	(972)	(981)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	15	7 937	5 727
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3 087)	(3 054)
Saját tőke		**149 619**	**152 157**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**249 152**	**244 123**

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
2023. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		15 538	16 845
Árbevétel	**17**	**15 538**	**16 845**
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(117)	(145)
Személyi jellegű költség	18	(933)	(1 018)
Egyéb működési költség	18	(371)	(449)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(234)	(216)
Működési költség		**(1 655)**	**(1 828)**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(4 014)	(4 422)
Egyéb bevétel	19	643	574
ÜZEMI EREDMÉNY		**10 512**	**11 169**
Kamatbevétel	20	189	734
Kamatköltség	20	(1 722)	(1 657)
Árfolyamkülönbözet	21	(174)	(63)
Pénzügyi eredmény		**(1 707)**	**(986)**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**8 805**	**10 183**
Nyereségadók	22	(19)	(21)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**8 786**	**10 162**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		8 786	10 162
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	0.87	1.01
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	0.87	1.01

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2023. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Adózott eredmény		**8 786**	**10 162**
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		9 377	(2 210)
Átváltási különbözet**		(48)	33
Egyéb átfogó jövedelem		**9 329**	**(2 177)**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**18 115**	**7 985**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		18 115	7 985

* 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
2023. 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	Halmozott átváltási különbözet	Saját tőke
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**
Adózott eredmény	-	10 127	-	35	-	-	**10 162**
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	33	**33**
Értékelési tartalék	-	35	-	(2 245)	-	-	**(2 210)**
Saját részvény vásárlás	-	-	(13)	-	-	-	**(13)**
Saját részvény átruházás	-	(4)	4	-	-	-	**-**
Osztalék	-	(5 434)	-	-	-	-	**(5 434)**
2023. december 31.	**250**	**149 534**	**(981)**	**5 727**	**681**	**(3 054)**	**152 157**

* 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
2023. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		8 805	10 183
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	4 014	4 422
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10,18	234	216
Tárgyi eszközök értékesítésének (nyeresége) / vesztesége		(20)	8
Kamatköltség	20	1 722	1 657
Kamatbevétel	20	(189)	(734)
Követelések értékvesztése		16	-
Nem realizált (árfolyamnyereség) / veszteség		(190)	122
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése		(2 229)	667
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)		2 598	(932)
Fizetett nyereségadók		(16)	(21)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		**14 745**	**15 588**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(913)	(960)
Egyéb tárgyi eszközök beszerzése	9	(54)	(63)
Immateriális javak beszerzése	10	(9)	(19)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	29	22
Kapott kamat		187	727
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(760)**	**(293)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hiteltörlesztés	14, 28	(5 840)	(5 934)
Fizetett kamat	14	(1 691)	(1 609)
Saját részvény vásárlás		(9)	(13)
Fizetett osztalék	31, 28	(4 341)	(5 434)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		**(11 881)**	**(12 990)**
Pénzeszközök növekedése		2 104	2 305
Pénzeszközök az időszak elején		10 066	12 236
Pénzeszközök árfolyamnyeresége		66	21
Pénzeszközök az időszak végén		**12 236**	**14 562**

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 25 fő volt 2023. december 31-én (2022: 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 projekttársaságként 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 (projekttársaságként 100%) elérő mértékű osztalék kifizetésére tesz javaslatot, vagy ha szabad pénzeszközeinek összege ennél kevesebb, akkor a szabad pénzeszközök összegének legalább 90%-ára (projekttársaságként 100%), amennyiben a kifizetést pénzügyi intézménnyel kötött hitelszerződés nem korlátozza,
(d) projekttársaságain (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 törzsrészvényt 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 lást 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 m^2 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 m^2 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

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:

	2022. december 31.			2023. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**87.92**	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**15.60**	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.82
5% feletti részvényesek	**2 948 817**	**27.74**	**25.71**	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**
HOLD Alapkezelő Zrt.	701 233	6.60	6.12	735 386	6.92	6.63
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korábban AEGON Zrt.)	747 584	7.03	6.52	725 020	6.82	6.53
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	13.52
Egyéb részvényesek	**5 344 699**	**50.27**	**46.61**	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**
Saját részvények*	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:**	**1 876 167**	**n/a**	**12.08**	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató***	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó – IT tag, CFO***	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
Dolgozói saját részvények*	491 348	n/a	-	862 954	n/a	-
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 egyketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
*** A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közleménye alapján Pálfalvi Zsuzsa távozása miatt a részére kiadott 120 000 db részvénye visszavásárlásra került.

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%), VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korábban AEGON Zrt.) (6.82%), Hold Alapkezelő Zrt. (6.92%).

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).

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 2023. április 28-ig 6 tagból, utána 7 tagból állt.

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

Az Igazgatótanács tagjai:

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

A 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjának választották 2026. május 31-ig.

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	Megbízatás kezdete	Megbízatás 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 beszámolókészítés 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 2023. 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) A számviteli politikák bemutatása – az IAS 1 és az „IFRS Practice Statement 2" módosítása: 2021 februárjában az IASB módosításokat adott ki az IAS 1-hez és az „IFRS Practice Statement 2 – Lényegességre Vonatkozó Becslések"-hez, amelyekben útmutatást és példákat ad a társaságoknak a lényegességre vonatkozó becsléseknek a számviteli politika közzétételére vonatkozó alkalmazásában. A módosítások célja, hogy segítsék a társaságoknak a számviteli politika hasznosabb közzétételét azáltal, hogy a társaságokra vonatkozó, „jelentős" számviteli politikáik közzétételére vonatkozó követelményt felváltják „lényeges" számviteli politikájuk közzétételére vonatkozó kötelezettséggel, illetve útmutatást adnak a lényegesség fogalmának alkalmazására vonatkozóan, a számviteli politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalában. A módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

B) A „számviteli becslés" meghatározása – az IAS 8 módosítása: 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 nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

C) Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó – az IAS 12 Jövedelemadók módosítása: 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 nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

D) Nemzetközi adóreform – A második pillérbe tartozó modellszabályok – az IAS 12 Jövedelemadók módosítása: Az IAS 12 módosításai az OECD BEPS második pillér szabályaira válaszul kerültek bevezetésre, és a következőket tartalmazzák:

• Kötelező ideiglenes kivételt a halasztott adó elszámolása és közzététele alól, amely a második pillér modellszabályainak végrehajtásából adódik; és

• Az érintett társaságokra vonatkozó közzétételi követelményeket, hogy segítsenek a beszámolók felhasználóinak jobban megérteni az egyes társaságok adott jogszabályból eredő, második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségét, különösen a hatálybalépés időpontja előtt.

A kötelező ideiglenes kivétel – amelynek igénybevételét be kell mutatni – azonnal alkalmazandó. A módosítások nem voltak hatással a Csoport konszolidált pénzügyi kimutatásaira, mivel a Csoport nem tartozik a 2. pillér modellszabályainak hatálya alá, mivel a Csoport kizárólag a magyar adózási joghatóság alatt működik.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

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

A konszolidációba bevont leányvállalatok 2022-ben és 2023-ban a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2022	Jegyzett tőke 2023
Graphisoft Park Kft.	2005. november	46 108 EUR	46 108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	10 000 000 HUF	11 000 000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	23 000 EUR	23 000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	22 000 EUR	22 000 EUR
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	2017. december	10 000 000 HUF	10 000 000 HUF

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

A konszolidált éves beszámoló a hasonló körülmények közötti, hasonló ügyletekre és eseményekre egységes számviteli politika alkalmazásával készült. A 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	2022. december 31.	2023. 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 árfolyamveszteség 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.

A devizaátszámításoknál alkalmazott árfolyamok a következők:

Árfolyam	2022	2023
EUR/HUF nyitó:	369.00	400.25
EUR/HUF záró:	400.25	382.78
EUR/HUF átlag:	391.33	381.95

2.5. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

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

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

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

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

2.6. Pénzeszközök

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

2.7. Származékos pénzügyi instrumentumok

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

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

2.8. Fedezeti ügyletek elszámolása

A fedezeti elszámolás szempontjából az ügyletek a következő kategóriákba sorolhatók:

- valós érték fedezeti ügyletek
- cash-flow fedezeti ügyletek

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

A fedezeti elszámolás az alábbiak szerint történik:

- Valós érték fedezeti ügyletek

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

- Cash-flow fedezeti ügyletek

A cash-flow fedezeti ügyletek a pénzáramok változékonyságából eredő olyan kitettségek fedezése, amelyek egy, a mérlegben szereplő eszköznek vagy kötelezettségnek, vagy egy nagy valószínűséggel előre jelzett ügylettel kapcsolatos bizonyos kockázatnak tulajdoníthatók és amelyek érinthetik az eredményt. A fedezeti ügylet 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 2023-ban 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 lejárata miatt megközelíti, és így jól reprezentálja a valós értéküket.

2.12. Befektetési célú ingatlanok

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

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

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

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

2.13. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

2.14. 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 lízingbeadó:

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

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

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

2.15. Hitelfelvételi költségek

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

2.16. Eszközök értékvesztése

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

2.17. Céltartalékok

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

2.18. Nyugdíjjárulék

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

2.19. Bevételek elszámolása

- **Bevételek elszámolása (az IFRS 15 alapján)**

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

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

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

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

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

2.20. Saját részvények

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

2.21. Dolgozói részvények

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

2.22. Egy részvényre jutó eredmény

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

2.23. Osztalék

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

2.24. Üzemi eredmény

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

2.25. Szegmens információ

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

2.26. Állami támogatások

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

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Funkcionális pénznem

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

3.2. Tárgyi eszközök értékvesztése

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

3.3. Céltartalékok

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

3.4. Befektetési célú ingatlanok valós értéke

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

3.5. A 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 bérlőknél. Ennek következményei lehetnek az ellátási lánc mentén működő egyéb bérlők likviditására is. A Csoport a lehető legkörültekintőbben becsülte meg a rendelkezésre álló ésszerű és alátámasztható információkból a várható hitelezési veszteségeket, figyelembe véve a múltbeli eseményeket, a jelenlegi állapotokat és az előre jelzett várható gazdasági viszonyokat. 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.

Ezen túlmenően bevezették annak közzétételi kötelezettségét, hogy ha egy kölcsönszerződésből származó kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősítenek, és a társaság akkor halaszthatja el a kötelezettség kifizetését, ha a következő tizenkét hónapban megfelel a kovenánsoknak.

A módosításokat a 2024. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre kell majd visszamenőlegesen alkalmazni. A Csoport jelenleg vizsgálja a módosítások hatását a jelenlegi gyakorlatra.

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

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

C) Szállítói finanszírozási megállapodások – az IAS 7 és IFRS 7 módosításai: 2023 májusában az IASB módosításokat adott ki az IAS 7 Cash Flow-kimutatás és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek standardokhoz, hogy tisztázza a szállítói finanszírozási megállapodások jellemzőit, és további közzétételt írjon elő. A módosításokban szereplő közzétételi követelmények célja, hogy segítsék a beszámolók felhasználóit abban, hogy megértsék a szállítói finanszírozási megállapodások hatásait a társaságok kötelezettségeire, cash flow-ira és a likviditási kockázatnak való kitettségére.

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

D) Az IFRS 16 módosításai: Lízingkötelezettség eladás és visszlízing esetén: 2022 szeptemberében az IASB módosításokat adott ki az IFRS 16-hoz, hogy meghatározza azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz az eladási és visszlízingügyletből származó lízingkötelezettség értékelése során. Ez annak biztosítására szolgál, hogy az eladó-lízingbevevő ne számoljon el semmilyen összeget az általa megtartott használati joghoz kapcsolódó nyereségből vagy veszteségből.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra érvényesek, és visszamenőleg kell alkalmazni az IFRS 16 első alkalmazásának időpontja után kötött eladás és visszlízing-ügyletekre. A korábbi alkalmazás megengedett, amely tényt a beszámolóban be kell mutatni.

A módosítások várhatóan nem lesznek hatással a Csoport beszámolójára.

5. Pénzeszközök

	2022. december 31.	2023. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	12 235	14 561
Pénzeszközök	**12 236**	**14 562**

6. Vevők

	2022. december 31.	2023. december 31.
Vevők	1 268	1 113
Vevők értékvesztése	(16)	(16)
Vevők	**1 252**	**1 097**

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap. A számviteli politika szerinti általános megközelítést alkalmazva a 12 havi várható értékvesztés 0 euró (2022: 0 euró).

A vevői követelések lejárati szerkezete a következő:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Nem esedékes	28	73
3 hónapon belül lejárt	1 217	904
3 és 12 hónap között lejárt	23	117
12 hónapon túl lejárt	-	19
Vevők	**1 268**	**1 113**

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 bérlői 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. 2023. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 46%-át (2022: 30%) bérlői letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2022. december 31.	2023. december 31.
Adókövetelés	18	562
Adókötelezettség	(459)	(400)
Nettó adó(kötelezettség) / követelés	**(441)**	**162**

Az adókötelezettség/követelés elsősorban ÁFA kötelezettséget/követelést tartalmaz.

8. Egyéb forgóeszközök

	2022. december 31.	2023. december 31.
Elhatárolt bevételek	251	532
Elhatárolt költségek	1 546	94
Banki biztosítéki számlák	2 313	2 434
Egyéb követelések	131	132
Egyéb forgóeszközök	**4 241**	**3 192**

9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	**(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések**
Nettó érték:			
2021. december 31.	1 023	418	**1 441**
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.	1 375	1 067	**2 442**
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.	434	752	**1 186**
Nettó érték:			
2022. december 31.	941	315	**1 256**
Bruttó érték:			
2022. december 31.	1 375	1 067	**2 442**
Növekedés	2	61	**63**
Értékesítés	-	(47)	**(47)**
Selejtezés	-	(124)	**(124)**
Átváltási különbözet	-	34	**34**
2023. december 31.	1 377	991	**2 368**
Értékcsökkenés:			
2022. december 31.	434	752	**1 186**
Növekedés	82	102	**184**
Értékesítés	-	(17)	**(17)**
Selejtezés	-	(124)	**(124)**
Átváltási különbözet	-	23	**23**
2023. december 31.	516	736	**1 252**
Nettó érték:			
2023. december 31.	861	255	**1 116**

10. Immateriális javak

	Szoftverek	**Immateriális javak**		Szoftverek	**Immateriális javak**
Nettó érték:			***Nettó érték:***		
2021. december 31.	91	**91**	**2022. december 31.**	65	**65**
Bruttó érték:			***Bruttó érték:***		
2021. december 31.	137	**137**	2022. december 31.	136	**136**
Növekedés	9	**9**	Növekedés	19	**19**
Átváltási különbözet	(10)	**(10)**	Átváltási különbözet	7	**7**
2022. december 31.	136	**136**	**2023. december 31.**	162	**162**
Értékcsökkenés:			***Értékcsökkenés:***		
2021. december 31.	46	**46**	2022. december 31.	71	**71**
Növekedés	30	**30**	Növekedés	32	**32**
Átváltási különbözet	(5)	**(5)**	Átváltási különbözet	4	**4**
2022. december 31.	71	**71**	**2023. december 31.**	107	**107**
Nettó érték:			***Nettó érték:***		
2022. december 31.	65	**65**	**2023. december 31.**	55	**55**

A Csoport kizárólag vásárolt immateriális javakkal rendelkezik.

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	**Befektetési célú ingatlanok**
Könyv szerinti érték:			
2021. december 31.	8 348	216 723	**225 071**
Növekedés	6	903	**909**
Valós érték változás	-	(4 014)	**(4 014)**
2022. december 31.	8 354	213 612	**221 966**
Növekedés	-	996	**996**
Valós érték változás	-	(4 422)	**(4 422)**
2023. december 31.	8 354	210 186	**218 540**

A beruházások 2023. évi 996 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (355 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (327 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (314 ezer euró).

2022-ben 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. 2023-ban a gazdasági körülmények, a válság elhúzódó hatása, illetve az irodapiacot jellemző túlkínálat miatt magasabb yield hatására az ingatlanok valós értéke 4 422 ezer euróval csökkent. 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 számítással 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:

		2022. december 31.	**2023. december 31.**
Összes bérbeadható terület	• iroda-, labor- valamint kapcsolódó raktár és szolgáltatási terület	73 000 m^2	73 000 m^2
	• oktatási terület	6 000 m^2	6 000 m^2
	• diákszálló	3 000 m^2 / 85 fő	3 000 m^2 / 85 fő
Fejlesztési telkek	• fejleszthető bérbeadható terület	66 000 m^2	66 000 m^2
Hosszú távú kihasználtság		82-90%	85%
Alkalmazott átlagos diszkontráta		7.16%	7.67%

A befektetési célú ingatlanok értékének érzékenységvizsgálata:

	2022. december 31.		**2023. december 31.**	
Hosszú távú kihasználtság				
	100%	228 831	100%	230 042
	97%	**221 966**	**95%**	**218 540**
	90%	205 948	90%	207 038
Átlagos diszkontráta				
	6.96%	228 344	7.37%	227 436
	7.16%	**221 966**	**7.67%**	**218 540**
	7.36%	215 934	7.97%	210 314

12. Szállítók

	2022. december 31.	2023. december 31.
Szállítók – belföldi	419	726
Szállítók	**419**	**726**

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2023. december 31-én, és 2022. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	77	66
Bérlői kauciók*	796	1 857
Hitelek valós érték különbözete**	548	510
Elhatárolt közüzemi díj	2 001	-
Elhatárolt bérlői elszámolás	1 237	1 025
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1 196	1 388
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**5 855**	**4 846**

* 2023. év végén tartalmaz vevői tartozás felhalmozása miatt fizetett 700 ezer euró összegű garanciát is.
** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2022. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú	5 310	5 513
Hosszú lejáratú	83 533	78 291
Hitelek	**88 843**	**83 804**

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú	719	779
Hosszú lejáratú	7 634	7 127
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	**8 353**	**7 906**

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 2023. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2.5 milliárd forint (6 454 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1 758 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 7 906 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

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

A cash flow fedezeti ügylet 2023. december 31-re vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1 439 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 660 ezer euró értékben. (2022. december 31-én 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 különbözet a saját tőkében került bemutatásra 161 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonytalanságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	**2022. december 31.**	**2023. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(2 699)	(1 439)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	161	660
Fedezett hitel összege	6 841	6 455

2. számú Erste hitel

	2022. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú	1 964	2 022
Hosszú lejáratú	29 558	27 536
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	**31 522**	**29 558**

A Társaság 2017. november 30-án korábbi hitelének refinanszírozására 10 éves futamidejű euró alapú hitelszerződést kötött az Erste Bank Hungary Zrt.-vel, amely kiegészül egy, 2018 második félévétől indult és a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, így a kamatlába teljes futamidőre rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi valós értéke 1 580 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2022: 2 888 ezer euró követelés). A tárgyévi hatékonytalanságból eredő különbözet a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 35 ezer euró összegben (lásd 21-es megjegyzés). Az ügylet lezárásáig várható hatékonytalanságból eredő további különbözet összesen 69 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	**2022. december 31.**	**2023. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	2 888	1 580
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(2 992)	(1 649)
Fedezett hitel összege	31 522	29 642

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Rövid lejáratú	1 223	1 252
Hosszú lejáratú	15 046	13 794
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	**16 269**	**15 046**

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 2023. december 31-én fennálló hiteltartozás 16 000 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 15 046 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2022. december 31.	**2023. december 31.**
Rövid lejáratú	1 404	1 460
Hosszú lejáratú	31 295	29 834
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	**32 699**	**31 294**

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 3 419 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2022: 5 230 ezer euró). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonytalanságból eredő különbözet.

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

Fedezeti ügylet részletei	**2022. december 31.**	**2023. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	5 230	3 419
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(5 230)	(3 418)
Fedezett hitel összege	32 698	31 294

14.2. Elemzések

A hitelek lejárati szerkezete:

	2022. december 31.	2023. december 31.
1 éven belül esedékes	5 311	5 513
1-5 év között esedékes	58 189	54 519
5 éven túl esedékes	25 343	23 772
Hitelek	**88 843**	**83 804**

A hitelek valós értéke:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	8 353	7 906
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31 522	29 558
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	16 269	15 046
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	32 699	31 294
Hitelek valós értéken	**88 843**	**83 804**

* 2.5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.
A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1.87% volt 2023. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2022: 1.86%).

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 2022. és 2023. december 31-re vonatkozóan:

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**

2023	Fennálló hiteltartozás	**Valós érték különbözet	*Valós érték
Erste Bank Hungary Zrt.	8 213	307	7 906
UniCredit Bank Hungary Zrt.	16 000	954	15 046
Hitelek (NHP)	**24 213**	**1 261**	**22 952**

* 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.

15. Fedezeti ügyletek valós értéke

	2022. december 31.	2023. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(2 699)	(1 439)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	2 888	1 580
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	5 230	3 419
Fedezeti ügyletek valós értéke	**5 419**	**3 560**
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	8 118	4 999
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(2 699)	(1 439)
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	7 937	5 727

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

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	1 251	751
Garanciális visszatartás	7	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	**1 258**	**751**

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

17. Árbevétel

	2022. december 31.	2023. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	15 538	16 845
Árbevétel	**15 538**	**16 845**

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

2022-ben és 2023-ban 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 megemelkedett közüzemi díjak a Társaság ingatlan bérbeadásból származó árbevételét nem érintette negatívan.

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

	2022. december 31.	2023. december 31.
1 éven belül	15 079	16 604
1-2 év	14 005	12 988
2-3 év	9 496	9 836
3-4 év	6 757	3 411
4-5 év	1 641	2 058
5 éven túl	525	828
	47 503	**45 725**

18. Működési költség

	2022. december 31.	2023. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	117	145
Személyi jellegű költség	933	1 018
Egyéb működési költség	371	449
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	234	216
Működési költség	**1 655**	**1 828**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Iroda és telekommunikáció	9	9
Tőzsdei díjak	47	55
Jog és adminisztráció	156	193
Egyéb	159	192
Egyéb működési költség	**371**	**449**

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2022. december 31.	2023. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	401	203
Továbbszámlázott beruházási költségek	(374)	(169)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	6 106	7 133
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(5 620)	(6 854)
Egyebek	130	261
Egyéb bevétel	**643**	**574**

20. Kamatbevétel és kamatköltség

	2022. december 31.	2023. december 31.
Kapott kamatok	189	734
Hitelkamatok	(1 684)	(1 592)
Egyéb kamatköltség	(38)	(65)
Nettó kamatköltség	**(1 533)**	**(923)**

21. Egyéb pénzügyi eredmény

	2022. december 31.	2023. december 31.
Realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(560)	3
Nem realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	256	(101)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	130	35
Egyéb pénzügyi eredmény	**(174)**	**(63)**

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

22. Nyereségadók

	2022. december 31.	2023. december 31.
Tárgyévi nyereségadók	(19)	(21)
Nyereségadók	**(19)**	**(21)**

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. 2023-ban és 2022-ben az alkalmazott adómértékek a következők: 9% társasági nyereségadó; 2% iparűzési adó.

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

	2022. december 31.	2023. december 31.
Adózás előtti eredmény	**8 805**	**10 183**
Számított társasági adó	**792**	**916**
Nem adóköteles tételek	(816)	(946)
Egyéb	25	31
Társasági adó	**1**	**1**
Helyi iparűzési adó	**18**	**20**
Nyereségadók	**19**	**21**
Effektív adókulcs	**0.2%**	**0.2%**

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2022. december 31.	2023. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	8 786	10 162
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	**0.87**	**1.01**
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	**0.87**	**1.01**

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

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

24. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Törzsrészvények száma	549 076	549 076
Dolgozói részvények száma	491 348	862 954
Részvény névértéke (EUR)	0.02	0.02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20 808	28 241
Saját részvények bekerülési értéke összesen	972	981

A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közleménye alapján Pálfalvi Zsuzsa távozása miatt a részére kiadott 120 000 db részvénye visszavásárlásra került.

25. Nettó eszközérték

Az eszközök és kötelezettségek könyv szerinti és valós értéke 2023. december 31-én:

	Meg-jegyzés	Könyv sz. érték 2023. dec. 31.	Valós érték 2023. dec. 31.	*Különbség*
Befektetési célú ingatlanok és egyéb tárgyi eszközök*	9,11	219 656	225 727	*6 071*
Immateriális javak	10	55	55	-
Adókövetelés, nettó	7	162	162	-
Nem pénzügyi instrumentumok		**219 873**	**225 944**	***6 071***
Pénzeszközök	5	14 562	14 562	-
Vevők	6	1 097	1 097	-
Egyéb forgóeszközök	8	3 192	3 192	-
Egyéb hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	4 999	4 999	-
Szállítók	12	(726)	(726)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	(4 846)	(4 846)	-
Hitelek	14	(83 804)	(83 804)	-
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	(1 439)	(1 439)	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	(751)	(751)	-
Pénzügyi instrumentumok		**(67 716)**	**(67 716)**	**-**
Nettó eszközérték		**152 157**	**158 228**	***6 071***

*A független értékbecslő által készített értékelés alapján a teljes ingatlanvagyon valós értéke 2023. december 31-én 225 472 ezer euró.

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.

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2023-ban és 2022-ben.

Az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. a Csoport kapcsolt vállalkozásainak minősülnek 2023-ban és 2022-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	2022. december 31.	2023. december 31.
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2 864	2 270
Beszerzés kapcsolt vállalkozástól	1	-
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	-	168
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	3	39

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2023-ban és 2022-ben:

- 2023-ban az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 7 463 m^2, 2022-ben 8 402 m^2 irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2023-ban és 2022-ben.

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók (értékesítések és beszerzések) elszámolása minden esetben piaci árakon történik. Az irodabérleti és üzemeltetési díjak megfelelnek a Csoport más bérlői 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 2023-ban és 2022-ben.

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	89	93
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	466	495
Összesen	**555**	**588**

* 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 2023-ban és 2022-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:

	2022. december 31.			2023. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**1 789 082**	**16.83**	**15.60**	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.82
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 384 819**	**n/a**	**12.08**	**1 013 213**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató*	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó – IT tag, CFO*	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**3 173 901**	**16.83**	**27.68**	**2 802 295**	**16.83**	**25.25**

* A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közleménye alapján Pálfalvi Zsuzsa távozása miatt a részére kiadott 120 000 db részvénye visszavásárlásra került. 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 (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járványt követően a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, továbbá az energiaárak és az infláció alakulása miatt a bérelt területek iránti csökkenő igény, illetve az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2024. évi előrejelzése szerint az árbevétel mérsékelt csökkenésére számítunk.

Adózott eredmény alakulása	**2022. december 31.**		**2023. december 31.**	
Bérleti díj változás mértéke				
	105%	9 563	105%	11 004
	100%	**8 786**	**100%**	**10 162**
	95%	8 009	95%	9 320

Eszközkockázat:

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

Devizakockázat:

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

Kamatlábkockázat:

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

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 mérsékelt.

2023-ben és 2022-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 34%-a volt 2023-ban és 40%-a volt 2022-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, 2023. és 2022. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárati szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2023. és 2022. december 31-ére vonatkozóan:

2023. december 31.	**Lejárt**	**1 éven belül esedékes**	**1-5 között esedékes**	**5 éven túl esedékes**	**Összesen**
Hitelek*	-	7 539	59 689	24 231	**91 459**
Szállítók	-	726	-	-	**726**
Egyéb kötelezettségek	-	4 336	1 439	-	**5 775**
Pénzügyi kötelezettségek	**-**	**12 601**	**61 128**	**24 231**	**97 960**

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**

* 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.

2023. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Hitelkötelezettség	88 843	-	(5 934)	895	**83 804**
Osztalék kötelezettség	-	5 434	(5 434)	**-**	**-**
Összesen	**88 843**	**5 434**	**(11 368)**	**895**	**83 804**

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**

29. Tőkekockázat kezelése

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

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

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 ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

2021. május 27. napján jelent meg az egyes közigazgatási hatósági eljárásokkal összefüggő szabályok megállapításáról szóló 286/2021. (V. 27.) Korm. rendelet, amelynek 2021. május 28. és 2021. június 24. napja között hatályban volt 1. §-a szerint a szennyező jogosulttá vált a kármentesítés határidejének meghosszabbítását kérni a környezetvédelmi hatóságtól, amely kérelem benyújtása esetén a hatóság köteles volt engedélyezni a határidő hosszabbítást. Az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. az erre vonatkozó kérelmét benyújtotta, amelynek a hatóság helyt adott, a rendelet kizárta a fellebbezés lehetőségét, így a 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 2023. április 28-án megtartott éves közgyűlése a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 249 152 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 8 786 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 201 HUF (0.54 EUR), összesen 2 026 602 ezer HUF (5 434 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 113 888 ezer HUF (305 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2023. május 12. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2023. május 5-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

32. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2024. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.70 euró, összesen 7058 ezer euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2024. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 386 ezer euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Euróban történő osztalékfizetés

A Társaság Igazgatótanácsa 2024. február 9-i határozatával úgy döntött, hogy a Társaság az idei évtől euróban fizet osztalékot, így tehát a 2023. üzleti év eredménye után a Közgyűlés által jóváhagyott osztalékot is már euróban fogja folyósítani – várhatóan 2024. május 20. körül.

Dolgozói részvény tranzakció

A Társaság a 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó pénzügyi igazgatónak 90 000 db dolgozói részvényt adott ki.

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 2023. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 16 280 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 37 620 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 6 050 euró volt 2023-ban.

34. Nyilatkozatok

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

Felelősségvállaló nyilatkozat *– Az alkalmazott számviteli előírások alapján, a legjobb tudásunk szerint elkészített Konszolidált éves beszámoló valós és megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE és a konszolidációba bevont vállalkozásai helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*

GRAPHISOFT PARK SE
ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2023

AZ ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS NEM HIVATALOS PÉLDÁNYA

GRAPHISOFTPARK

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 2023-ban és 2022-ben a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2023. év eseményei

A Társaságnak 2023. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2022. december 31.	2023. 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	198 566
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350	289 350
Részesedések értéke (EUR)		**10 976 119**	**11 067 267**

2023-ban a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 6 254 733 euró (2022: 5 155 612 euró) volt.

2024. 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 2023. április 28-ig 6 tagból, utána 7 tagból állt.

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

A 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjává választották.

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	Megbízatás kezdete	Megbízatás 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 törzsrészvényből és 1.876.167 darab, egyenként 0,02 euró névértékű „B" sorozatú dolgozói részvényből áll. A Társaság törzsrészvényeit 2006. augusztus 28. óta jegyzik a Budapesti Értéktőzsdén. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

	2022. december 31.			2023. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**87.92**	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**15.60**	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.82
5% feletti részvényesek	**2 948 817**	**27.74**	**25.71**	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**
HOLD Alapkezelő Zrt.	701 233	6.60	6.12	735 386	6.92	6.63
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korában AEGON Zrt.)	747 584	7.03	6.52	725 020	6.82	6.53
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	13.52
Egyéb részvényesek	**5 344 699**	**50.27**	**46.61**	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**12.08**	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató (3)	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó – IT tag, pénzügyi igazgató (3)	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
Dolgozói saját részvények (1)	491 348	n/a	-	549 079	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.
(2) A „B" sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egy-ketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
(3) A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közzététele szerint Pálfalvi Zsuzsa 120 000 db dolgozói részvényét névértéken visszavásárolta, mivel Pálfalvi Zsuzsa 2023. december 31-ével távozott a Társaságtól.

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, fogyatékosságra, 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 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2024. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.70 euró, összesen 7 057 819 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2024. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 386 125 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Euróban történő osztalékfizetés

A Társaság Igazgatótanácsa 2024. február 9-i határozatával úgy döntött, hogy a Társaság az idei évtől euróban fizet osztalékot, így tehát a 2023. üzleti év eredménye után a Közgyűlés által jóváhagyott osztalékot is már euróban fogja folyósítani – várhatóan 2024. május 20. körül.

Dolgozói részvény tranzakció

A Társaság a 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó pénzügyi igazgatónak 90 000 db dolgozói részvényt adott ki.

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

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

Budapest, 2024. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2023. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2024. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2023. 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	**8-39**

GRAPHISOFT PARK SE
MÉRLEG
2023. DECEMBER 31.
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Pénzeszközök	5	420 133	422 172
Követelés kapcsolt vállalattal szemben	22	1 129	0
Adókövetelés	6	14 115	20 514
Egyéb forgóeszközök	7	6 021	17 428
Forgóeszközök		**441 398**	**460 114**
Immateriális javak	8	8 244	6 084
Ingatlanok (eszközhasználati jog)	9	22 062	18 668
Gépek, berendezések	10	531	274
Részesedések	11	10 976 119	11 067 267
Befektetett eszközök		**11 006 956**	**11 092 293**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**11 448 354**	**11 552 407**
Szállítók	12	9 437	14 238
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	13	17 216	13 771
Lízingkötelezettség	9	4 190	4 273
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	22 902	26 289
Rövid lejáratú kötelezettségek		**53 745**	**58 571**
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	9	15 698	11 425
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**15 698**	**11 425**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZSEN		**69 443**	**69 996**
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157
Eredménytartalék		12 101 089	12 213 527
Saját részvények	20	(972 335)	(981 273)
Saját tőke		**11 378 911**	**11 482 411**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**11 448 354**	**11 552 407**

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Osztalék bevétel		5 155 612	6 254 733
Árbevétel	**15**	**5 155 612**	**6 254 733**
Személyi jellegű költség		(451 373)	(479 848)
Egyéb működési költség		(228 470)	(289 314)
Értékcsökkenési leírás		(5 803)	(5 811)
Működési költség	**16**	**(685 646)**	**(774 973)**
Egyéb bevétel		172	212
ÜZEMI EREDMÉNY		**4 470 138**	**5 479 972**
Kamatbevétel		-	80 328
Kamatköltség		(2 296)	(458)
Árfolyam-különbözet		2 946	(9 663)
Pénzügyi eredmény	**17**	**650**	**70 207**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**4 470 788**	**5 550 179**
Nyereségadók	18	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		**4 470 788**	**5 550 179**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		4 470 788	5 550 179

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
Adózott eredmény		**4 470 788**	**5 550 179**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**4 470 788**	**5 550 179**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		4 470 788	5 550 179

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény-tartalék	Saját részvények*	Saját Tőke
2022. január 1.	**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**
Adózott eredmény	-	5 550 179	-	**5 550 179**
Saját részvény vásárlás	-	-	(13 138)	**-13 138**
Saját részvény átruházás	-	(4 200)	4 200	**-**
Osztalék**	-	(5 433 541)	-	**-5 433 541**
2023. december 31.	**250 157**	**12 213 527**	**(981 273)**	**11 482 411**

* 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 2023. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2022. december 31.	2023. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		4 470 788	5 550 179
Értékcsökkenés	8, 9, 16	5 803	5 811
Kamatbevétel	17	-	(80 328)
Kamatköltség	17	2 296	458
Nem realizált árfolyamveszteség / (árfolyamnyereség)	17	595	(450)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése)	6, 7, 22	(8 608)	(16 677)
Kötelezettségek növekedése / (csökkenése)	12, 13, 14	19 140	(2 579)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		**4 490 014**	**5 456 414**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Immateriális javak beszerzése	9	(780)	-
Tőkeemelés leányvállalatban	11	-	(91 148)
Kapott kamat	17	-	80 328
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(780)**	**(10 820)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	9, 25	(4 107)	(4 190)
Fizetett kamat	17	(2 296)	(458)
Saját részvény vásárlás	20	(9 827)	(13 138)
Fizetett osztalék	25, 27	(4 341 269)	(5 433 541)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		**(4 357 499)**	**(5 451 327)**
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)		131 735	(5 733)
Pénzeszközök az időszak elején		284 586	420 133
Pénzeszközök árfolyamnyeresége		3 812	7 772
Pénzeszközök az év végén		**420 133**	**422 172**

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 2023-ban (2022: 3 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 projekttársaságként 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) projekttársaságain (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 törzsrészvényt 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 lást a 2011. évi CII. törvényben és az érintett adótörvényekben):

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

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 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. A részvényesi összetétel a Társaság nyilvántartásai szerint a következő:

	2022. december 31.			2023. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**87.92**	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**15.60**	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
Dr. Kálmán János – IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.12
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.82
5% feletti részvényesek	**2 948 817**	**27.74**	**25.71**	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**
HOLD Alapkezelő Zrt.	701 233	6.60	6.12	735 386	6.92	6.63
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korábban AEGON Zrt.)	747 584	7.03	6.52	725 020	6.82	6.53
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.08	1 500 000	14.11	13.52
Egyéb részvényesek	**5 344 699**	**50.27**	**46.61**	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**12.08**	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató (3)	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó – IT tag, pénzügyi igazgató (3)	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
Dolgozói saját részvények (1)	491 348	n/a	-	549 079	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.
(2) A „B" sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyharmad (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
(3) A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közzététele szerint Pálfalvi Zsuzsa 120 000 db dolgozói részvényét névértéken visszavásárolta, mivel Pálfalvi Zsuzsa 2023. december 31-ével távozott a Társaságtól.

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).

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 2023. április 28-ig 6 tagból, utána 7 tagból állt.

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

A 2023. április 28-i Közgyűlés határozata alapján Farkas Ildikót, a Társaság gazdasági igazgatóját az Igazgatótanács tagjává választották.

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	Megbízatás kezdete	Megbízatás 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 beszámolókészítés 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 2023. 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) A számviteli politikák bemutatása – az IAS 1 és az „IFRS Practice Statement 2" módosítása: 2021 februárjában az IASB módosításokat adott ki az IAS 1-hez és az „IFRS Practice Statement 2 – Lényegességre Vonatkozó Becslések"-hez, amelyekben útmutatást és példákat ad a társaságoknak a lényegességre vonatkozó becsléseknek a számviteli politika közzétételére vonatkozó alkalmazásában. A módosítások célja, hogy segítsék a társaságoknak a számviteli politika hasznosabb közzétételét azáltal, hogy a társaságokra vonatkozó, „jelentős" számviteli politikáik közzétételére vonatkozó követelményt felváltják „lényeges" számviteli politikájuk közzétételére vonatkozó kötelezettséggel, illetve útmutatást adnak a lényegesség fogalmának alkalmazására vonatkozóan, a számviteli politika közzétételével kapcsolatos döntések meghozatalában. A módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

B) A „számviteli becslés" meghatározása – az IAS 8 módosítása: 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 nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

C) Egyetlen tranzakcióból eredő eszközökhöz és kötelezettségekhez kapcsolódó halasztott adó – az IAS 12 Jövedelemadók módosítása: 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 nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

D) Nemzetközi adóreform – A második pillérbe tartozó modellszabályok – az IAS 12 Jövedelemadók módosítása: Az IAS 12 módosításai az OECD BEPS második pillér szabályaira válaszul kerültek bevezetésre, és a következőket tartalmazzák:

• Kötelező ideiglenes kivételt a halasztott adó elszámolása és közzététele alól, amely a második pillér modellszabályainak végrehajtásából adódik; és

• Az érintett társaságokra vonatkozó közzétételi követelményeket, hogy segítsenek a beszámolók felhasználóinak jobban megérteni az egyes társaságok adott jogszabályból eredő, második pillér szerinti jövedelemadónak való kitettségét, különösen a hatálybalépés időpontja előtt.

A kötelező ideiglenes kivétel – amelynek igénybevételét be kell mutatni – azonnal alkalmazandó. A módosítások nem voltak hatással a Társaság konszolidált pénzügyi kimutatásaira, mivel a Társaság nem tartozik a 2. pillér modellszabályainak hatálya alá, mivel a Társaság kizárólag a magyar adózási joghatóság alatt működik.

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 árfolyamveszteség és árfolyamnyereség az eredménykimutatásban kerül elszámolásra.

2.4. Rövid vagy hosszú lejáratra történő besorolás

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

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

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

2.5. Pénzeszközök

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

2.6. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

2.7. Tárgyi eszközök

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

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

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

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

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

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

2.8. Részesedések

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

Devizáért megszerzett tulajdoni részesedés esetén: (a) amennyiben a vásárlás ellenértéke a tulajdoni jogok megszerzését megelőzően kifizetésre kerül, a bekerülési érték a Magyar Nemzeti Bank (MNB) által a tranzakció végrehajtásának napján közzétett hivatalos devizaárfolyamon számított ellenérték; (b) amennyiben a tulajdoni jogok megszerzése megelőzi az ellenérték kifizetését, a bekerülési érték a tulajdoni jog megszerzésének időpontjában érvényes MNB által közzétett hivatalos devizaárfolyamon átszámított érték. A devizáért megszerzett tulajdoni részesedés a későbbi árfolyamváltozások következtében nem kerül átértékelésre.
A leányvállalati részesedésekre vonatkozóan értékvesztési tesztet kell elvégezni, ha potenciális értékvesztésre utaló jelek merülnek fel. Amennyiben az értékvesztés jele felmerül, meg kell állapítani a részesedés megtérülő értékét és össze kell hasonlítani a részesedés nettó értékével. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan alacsonyabb a nettó értéknél, értékvesztést kell elszámolni. Amennyiben a részesedés megtérülő értéke jelentősen vagy tartósan magasabb a nettó értéknél, az elszámolt értékvesztés (vagy egy része) visszaírásra kerül. A nettó megtérülő érték a jövőbeni pénzáramok jelenértének tulajdoni hányadra jutó része.

2.9. Lízingek

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

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

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

A Társaság mint lízingbevevő:

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

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

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

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

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

Az újraértékelés az eszközhasználati jog értékét módosítja.

2.10. Eszközök értékvesztése

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

az eszközre (pénztermelő egységre) értékvesztés miatti veszteséget nem számoltunk volna el.

2.11. Céltartalékok

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

2.12. Nyugdíjjárulék

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

2.13. Bevételek elszámolása

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

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

2.14. Saját részvények

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

2.15. Dolgozói részvények

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

2.16. Egy részvényre jutó eredmény

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

2.17. Osztalék

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

2.18. Üzemi eredmény

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

2.19. Szegmens információ

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

3. Kritikus számviteli becslések és feltételezések

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

3.1. Részesedések értékvesztése

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

3.2. Céltartalékok

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

3.3. A Covid-19 járvány és az emelkedő energiaárak 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 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. 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.

Ezen túlmenően bevezették annak közzétételi kötelezettségét, hogy ha egy kölcsönszerződésből származó kötelezettséget hosszú lejáratúnak minősítenek, és a társaság akkor halaszthatja el a kötelezettség kifizetését, ha a következő tizenkét hónapban megfelel a kovenánsoknak.

A módosításokat a 2024. január 1-jén és azután kezdődő üzleti évekre kell majd visszamenőlegesen alkalmazni. A Társaság jelenleg vizsgálja a módosítások hatását a jelenlegi gyakorlatra.

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

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

C) Szállítói finanszírozási megállapodások – az IAS 7 és IFRS 7 módosításai: 2023 májusában az IASB módosításokat adott ki az IAS 7 Cash Flow-kimutatás és az IFRS 7 Pénzügyi instrumentumok: Közzétételek standardokhoz, hogy tisztázza a szállítói finanszírozási megállapodások jellemzőit, és további közzétételt írjon elő. A módosításokban szereplő közzétételi követelmények célja, hogy segítsék a beszámolók felhasználóit abban, hogy megértsék a szállítói finanszírozási megállapodások hatásait a társaságok kötelezettségeire, cash flow-ira és a likviditási kockázatnak való kitettségére.

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

D) Az IFRS 16 módosításai: Lízingkötelezettség eladás és visszlízing esetén: 2022 szeptemberében az IASB módosításokat adott ki az IFRS 16-hoz, hogy meghatározza azokat a követelményeket, amelyeket az eladó-lízingbevevő alkalmaz az eladási és visszlízingügyletből származó lízingkötelezettség értékelése során. Ez annak biztosítására szolgál, hogy az eladó-lízingbevevő ne számoljon el semmilyen összeget az általa megtartott használati joghoz kapcsolódó nyereségből vagy veszteségből.

A módosítások a 2024. január 1-jén vagy azt követően kezdődő éves beszámolási időszakokra érvényesek, és visszamenőleg kell alkalmazni az IFRS 16 első alkalmazásának időpontja után kötött eladás és visszlízing-ügyletekre. A korábbi alkalmazás megengedett, amely tényt a beszámolóban be kell mutatni.

A módosítások várhatóan nem lesznek hatással a Társaság beszámolójára.

5. Pénzeszközök

	2022. december 31.	2023. december 31.
Bankbetétek	420 133	422 172
Pénzeszközök	**420 133**	**422 172**

6. Adókövetelés

	2022. december 31.	2023. december 31.
Áfakövetelés	14 115	20 514
Adókövetelés	**14 115**	**20 514**

7. Egyéb forgóeszközök

	2022. december 31.	2023. december 31.
Elhatárolt költségek	6 021	17 428
Egyéb forgóeszközök	**6 021**	**17 428**

8. Immateriális javak

Az alábbi táblázat az immateriális javak mozgását mutatja be:

	Vagyoni értékű jogok
Nettó érték:	
2022. január 1.	**10 404**
Bruttó érték:	
2022. január 1.	10 800
2022. december 31.	10 800
Értékcsökkenés:	
2022. január 1.	396
Növekedés	2 160
2022. december 31.	2 556
Nettó érték	
2022. december 31	**8 244**
Bruttó érték:	
2023. január 1.	10 800
2023. december 31.	10 800
Értékcsökkenés:	
2023. január 1.	2 556
Növekedés	2 160
2023. december 31.	4 716
Nettó érték:	
2023. december 31.	**6 084**

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:	
2022. január 1.	**25 456**
Bruttó érték:	
2022. január 1.	40 730
2022. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2022. január 1.	15 274
Növekedés	3 394
2022. december 31.	18 668
Nettó érték:	
2022. december 31.	**22 062**
Bruttó érték:	
2023. január 1.	40 730
2023. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2023. január 1.	18 668
Növekedés	3 394
2023. december 31.	22 062
Nettó érték:	
2023. december 31.	**18 668**

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárati szerkezete a következő:

	2022. december 31.	**2023. december 31.**
1 éven belül	4 190	4 273
1– 5 év	15 698	11 425
	19 888	**15 698**

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

A tárgyévben 4 190 euró lízingdíj törlesztés történt (2022: 4 107 euró).

A lízing kamatköltsége 398 euró volt 2023-ban (2022: 480 euró).

10. Gépek, berendezések

A gépek, berendezések mozgásait az alábbi táblázat mutatja be:

	Egyéb berendezések, felszerelések
Nettó érték:	
2022. január 1.	**-**
Bruttó érték:	
2022. január 1.	2 870
Növekedés	780
Selejtezés	(2 780)
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**
Bruttó érték:	
2023. január 1.	780
2023. december 31.	780
Értékcsökkenés:	
2023. január 1.	249
Növekedés	257
2023. december 31.	506
Nettó érték:	
2023. december 31.	**274**

11. Részesedések

A Társaság következő leányvállalatokban rendelkezik részesedéssel:

Leányvállalat	Tevékenység	Cím	Jegyzett tőke	Pénznem
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.	11 000	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 részesedéseseinek könyv szerinti értékét mutatja be:

	2022. december 31.	2023. 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	198 566
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350	289 350
Részesedések	**10 976 119**	**11 067 267**

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

A táblázat a leányvállalati részesdések mozgásait mutatja be 2023-ban (2022 során nem történt változás a részesedések értékében):

	2022. december 31.	**Tőkeemelés**	**2023. 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	91 148	198 566
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	289 350		289 350
Részesedések	**10 976 119**	**91 148**	**11 067 267**

* 2023. június 15-én a Társaság 1 000 ezer forint (2 673 euró) jegyzett tőke emelést hajtott végre a Graphisoft Park Services Kft-ben. Ezzel egyidejűleg a Társaság a tőketartalékba helyezett 33 101 ezer forintot (88 475 eurót). A tőkeemelést a Cégbíróság 2023. június 16-i hatállyal jegyezte be. Ennek eredményeként a befektetés értéke 91 148 euróval emelkedett.

A táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2022. december 31-re és 2023. december 31-re vonatkozóan:

	2022. december 31.	**2023. december 31.**
Graphisoft Park Kft.	97 298 322	97 369 567
Graphisoft Park South I. Kft.	43 139 502	46 736 088
Graphisoft Park South II. Development Kft.	7 777 481	6 845 501
Graphisoft Park Services Kft.*	168 092	260 607
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	393 681	436 956

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2022. és 2023. december 31-i saját tőke adatai a 2022. és 2023. 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 leányvállatok vagyona miként viszonyul egymáshoz, illetve, hogy (2) az ingatlan tulajdonos projekttársaságok 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 visszaírásra.

12. Szállítók

	2022. december 31.	2023. december 31.
Szállítók – belföldi	9 437	14 328
Szállítók	**9 437**	**14 238**

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2023. december 31-én, illetve 2022. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2022. december 31.	2023. december 31.
Szállítók	17 216	13 771
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	**17 216**	**13 771**

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2022. december 31.	2023. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	3 817	3 792
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	19 085	22 497
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**22 902**	**26 289**

15. Árbevétel

	2022. december 31.	2023. december 31.
Osztalékbevétel*	5 155 612	6 254 733
Árbevétel	**5 155 612**	**6 254 733**

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Graphisoft Park Kft.	3 754 242	4 466 343
Graphisoft Park South I. Kft.	1 400 000	1 700 000
Graphisoft Park Services Kft.	1 370	88 390
Osztalékbevétel	**5 155 612**	**6 254 733**

16. Működési költség

	2022. december 31.	2023. december 31.
Személyi jellegű költség	451 373	479 848
Egyéb működési költség	228 470	289 314
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	5 803	5 811
Működési költség	**685 646**	**774 973**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Iroda és telekommunikáció	3 719	7 808
Jog és adminisztráció	137 933	171 243
Biztosítás	20 239	22 462
Tőzsdei díjak	46 919	54 803
Egyéb	19 660	32 998
Egyéb működési költség	**228 470**	**289 314**

17. Pénzügyi eredmény

	2022. december 31.	2023. december 31.
Kamatbevétel	-	80 328
Kamat (költség)	(2 296)	(458)
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	6 163	(17 885)
Nem realizált (árfolyamveszteség) / nyereség	(3 217)	8 222
Pénzügyi nyereség	**650**	**70 207**

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:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Adózás előtti eredmény	**4 470 788**	**5 550 179**
Számított társasági adó (9%)	**402 371**	**499 516**
Társasági adó alól mentes eredmény	(402 371)	(499 516)
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 2023. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozói részvény)	491 348	862 954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	20 808	28 241
Saját részvények (bekerülési értéken)	(972 335)	(981 273)

A Társaság 2023. április 6-i közzététele szerint Kocsány János vezérigazgatótól visszavételre került 461 606 db dolgozói részvény, továbbá Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90 000 db dolgozói részvény, és Pálfalvi Zsuzsa üzemeltetési vezető részére kiadásra került 120 000 db dolgozói részvény. A Társaság 2023. november 27-i közzététele szerint Pálfalvi Zsuzsa 120 000 db dolgozói részvényét névértéken visszavásárolta, mivel Pálfalvi Zsuzsa 2023. december 31-ével távozott a Társaságtól.

21. Pénzügyi instrumentumok

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

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték	Valós érték	Különbség
		2022. december 31.	2022. december 31.	
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**	**-**

A pénzügyi eszközök és kötelezettségek könyv szerinti értéke és valós értéke 2023. december 31-én a következő:

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték	Valós érték	Különbség
		2023. december 31.	2023. december 31.	
Pénzeszközök	5	422 172	422 172	-
Egyéb forgóeszközök	7	17 428	17 428	-
Lízingkötelezettségek	9	(15 698)	(15 698)	-
Szállítók	12	(14 238)	(14 238)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13	(13 771)	(13 771)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(26 289)	(26 289)	-
Pénzügyi instrumentumok		**369 604**	**369 604**	**-**

22. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Kapott osztalék	5 155 612	6 254 733
Összesen	**5 155 612**	**6 254 733**

Költségek:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások (iroda közüzemi, üzemeltetési díja; menedzsment díj; továbbszámlázott jogi díjak)	112 202	125 907
Kamat	480	458
Összesen	**112 682**	**126 365**

Követelések:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Elhatárolások	1 129	-
Összesen	**1 129**	**-**

Kötelezettségek:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Szállítók	17 216	13 771
Lízingkötelezettség	19 888	15 698
Összesen	**37 104**	**29 469**

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 2023-ban és 2022-ben.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2022. december 31.	2023. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	88 778	92 845
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásoktól kapott javadalmazást is)	409 802	352 024
Összesen	**498 579**	**444 869**

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

A Társaság az igazgatótanács tagjai és a kulcspozícióban lévő vezetők számára nem adott kölcsönt vagy előleget, és nem vállalt garanciát a nevükben. A kulcspozícióban lévő vezetők 2023-ban és 2022-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:

	2022. december 31.			2023. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**1 789 082**	**16.83**	**15.60**	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	14.69	1 685 125	15.85	15.19
Dr. Kálmán János - IT tag	13 500	0.13	0.12	13 500	0.13	0.12
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	90 457	0.85	0.79	90 457	0.85	0.82
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 384 819**	**n/a**	**12.08**	**1 013 213**	**n/a**	**9.13**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	1 384 819	n/a	12.08	923 213	n/a	8.32
Farkas Ildikó - IT tag, pénzügyi igazgató	-	n/a	-	90 000	n/a	0.81
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**3 173 901**	**16.83**	**27.68**	**2 802 295**	**16.83**	**25.25**

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 2023. december 31-én, illetve 2022. 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, 2023. és 2022. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

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

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 lejárati szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

2023. december 31.	Lejárt	Azonnal esedékes	0-3 hónap között esedékes	Összesen
Szállítók	-	-	28 009	**28 009**
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből részvényesek által fel nem vett osztalék)	-	3 792	-	**3 792**
Egyéb kötelezettségek	-	-	22 497	**22 497**
Pénzügyi kötelezettségek*	**-**	**3 792**	**50 506**	**54 298**

*A lízingkötelezettségek lejárati szerkezetét a 9. megjegyzés tartalmazza.

25. Finanszírozási cash-flow

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

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**

2023. december 31.	Nyitó egyenleg	Növekedés	Kiegyenlítés pénzmozgással	Változás pénzmozgás nélkül	Záró egyenleg
Lízing kötelezettségek	19 888	-	(4 190)	-	**15 698**
Osztalék kötelezettség	-	5 433 541	(5 433 541)	-	**-**
Összesen	**19 888**	**5 433 541**	**(5 437 731)**	-	**15 698**

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 2023. április 28-án megtartott éves közgyűlése a Társaság 2022. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 201 HUF (0.54 EUR), összesen 2 026 602 ezer HUF (5 434 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon), dolgozói részvények után mindösszesen 113 888 ezer HUF (305 ezer EUR 2023. április 28-i árfolyamon) osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2023. május 12. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2023. május 5-én beazonosított részvényesek részére fizette ki.

28. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2024. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.70 euró, összesen 7 057 819 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2024. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvények összességére 386 125 euró összeg kifizetését javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék:

2024. március 26-án a Társág három leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft: 5 515 050 euró
- Graphisoft South I. Kft.: 2 600 000 euró
- Graphisoft Park Services Kft: 84 842 euró (32 476 ezer forint 2023. december 31-i árfolyamon).

Euróban történő osztalékfizetés

A Társaság Igazgatótanácsa 2024. február 9-i határozatával úgy döntött, hogy a Társaság az idei évtől euróban fizet osztalékot, így tehát a 2023. üzleti év eredménye után a Közgyűlés által jóváhagyott osztalékot is már euróban fogja folyósítani – várhatóan 2024. május 20. körül.

Dolgozói részvény tranzakció

A Társaság a 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó pénzügyi igazgatónak 90 000 db dolgozói részvényt adott ki.

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

Név: Domoszlai Rita
Regisztrációs szám: MKVK-007371

A 2023. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 16 280 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 6 050 euró volt 2023-ban.

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 (Szvt.) 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 2022. december 31.**	**Átsorolások**		**Saját tőke - Szvt. 2022. december 31.**
	Megjegyzés	**i)**	**ii)**	
Jegyzett tőke	**250 157**	-	-	**250 157**
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	**-**	-	-	**-**
Eredménytartalék	**7 630 301**	-	(972 335)	**6 657 966**
Értékelési tartalék	**-**	-	-	**-**
Saját részvények	**(972 335)**	972 335	-	**-**
Lekötött tartalék	**-**	-	972 335	**972 335**
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): 11 128 754 euró

Tőkeelem	**Saját tőke - IFRS 2023. december 31.**	**Átsorolások**		**Saját tőke - Szvt. 2023. december 31.**
	Megjegyzés	**i)**	**ii)**	
Jegyzett tőke	**250 157**	-	-	**250 157**
Jegyzett, de be nem fizetett tőke	**-**	-	-	**-**
Eredménytartalék	**6 663 348**	-	(981 273)	**5 682 075**
Értékelési tartalék	**-**	-	-	**-**
Saját részvények	**(981 273)**	981 273	-	**-**
Lekötött tartalék	**-**	-	981 273	**981 273**
Adózott eredmény	**5 550 179**	-	-	**5 550 179**
Saját tőke	**11 482 411**	**981 273**	**-**	**12 463 684**

Osztalékfizetésre rendelkezésre álló szabad eredménytartalék (eredménytartalék és adózott eredmény): 11 232 254 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 mérlegéről, átfogó jövedelemkimutatásáról, saját tőke és cash flow kimutatásáról, továbbá az Üzleti jelentés megbízható képet ad a Graphisoft Park SE helyzetéről, fejlődéséről és teljesítményéről, ismertetve a főbb kockázatokat és bizonytalansági tényezőket.*