GRAPHISOFT PARK SE ÉVES JELENTÉS 2024

AZ ÉVES JELENTÉS NEM HIVATALOS PÉLDÁNYA

GRAPHISOFTPARK

Vezetői összefoglaló

A **2024. évi pro forma nettó eredmény 7.96 millió euró**, mely – összhangban a korábbi előrejelzéssel – mintegy 100 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző év – egyszeri tételeknek is köszönhető - kiemelkedően magas eredményét. Ez a stabil eredmény egyrészt az irodapark erős bérlői állományának köszönhető: a budapesti irodapiacra az elmúlt évekre jellemző mértékű üresedés nem jelentkezett a Graphisoft Parkban, ami – a bérleti díj indexálások csökkenő mértéke ellenére – biztosította az árbevétel kedvező alakulását. Emellett néhány bérlő, aki a szerződés lejárata előtt csökkentette bérelt területét, egyszeri kompenzációt fizetett, ez szintén pozitív hatással van az idei nettó eredményre, ugyanakkor ez természetesen hiányozni fog a következő időszakok eredményéből. Mindezek alapján, az Igazgatótanács a 2024. évi pro forma eredmény 90%-nak megfelelő, mintegy 7.2 millió euró, tehát hozzávetőleg **törzsrészvényenként 71 eurocent osztalék** kifizetésére tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

A Graphisoft Park **kihasználtsága** 2024. végén **94%**, ami ugyan 1% csökkenést mutat az első félévhez képest, de továbbra is jelentősen magasabb a budapesti irodapiac jelenleg 86%-os átlagánál. A jelenlegi bizonytalan gazdasági környezet, és a hibrid munkavégzés iránti igény látható hatással van az irodapiacra, a területek iránti igény csökkenése mellett a bérlemények funkciójára vonatkozó igények is folyamatosan változnak, ezért a bérbeadók flexibilitása kiemelt szerephez jut. A Graphisoft Park bérlőiről ugyanakkor kijelenthető, hogy a hazai átlaghoz képest jellemzően hosszabb időtartamra köteleződnek el. Ez egyrészt a park egyedi természeti adottságainak, a technológiai és informatikai fókusz adta miliőnek, másrészt a változó bérlői igényekhez való rugalmas igazodás képességének is köszönhető. A II. félévben a Park két jelentős bérlőjével, az SAP Hungary Kft-vel további 10 évre, míg a Graphisoft SE szoftvervállalkozással további 5 évre újította meg bérleti szerződéseit, melynek hatására **az átlagos hátralevő bérleti időtartam (WAULT) közel 5 évre** nőtt. 2025 februárjában egy további nagy bérlő hosszabbította meg 3 500 m^2-re szóló bérleti szerződését újabb 5 évvel, hozzájárulva a WAULT értékének növeléséhez. A bérlők elköteleződését ennél is jobban tükröző szám az egyes bérlők **első bérleti szerződéskötése óta eltelt időtartam átlagos értéke**, amely továbbra is stabilan **15 év felett** van.

Fentiek ellenére azonban 2025-re – korábbi előrejelzéseinkkel összhangban – óvatosak vagyunk. Az ingatlanpiaci kihívások és a kedvezőtlen gazdasági környezet hatásai miatt bizonyos mértékű üresedést és bérlői kockázatot prognosztizálunk, továbbá számolunk az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztésekkel, illetve azok költségvonzataival is és nem számolunk idő előtti szerződésbontások miatt fizetendő rendkívüli kompenzációval sem, így összességében jelenlegi becsléseink alapján az előző évinél kevesebb, **7 millió euró nettó eredménnyel** számolunk.

Fejlesztési területek

A 2019-ben átadott South Park épület mellett egy közel 4 000 m²-es irodaépület valósítható meg, amelyre a Társaság hatályos építési engedéllyel rendelkezik. Ez a fejlesztési lehetőség – tekintettel az irodapark magas kihasználtságára – rugalmasságot biztosít a jövőbeni bérlői változások kezelésére, és lehetőséget teremt a meglévő bérlők kisebb növekedési igényeinek megvalósítására. A projekt megindításáról a bérlői igények, valamint az építési és kivitelezési feltételek figyelembevételével a Társaság később fog dönteni.

Ugyanakkor a jelenlegi irodapiaci trendek alapján a közeljövőben **szignifikáns kereslet növekedés az irodák iránt nem várható**, így a Társaság arra a következtetésre jutott – ahogy azt 2024. május 13-án közzé is tette – hogy megvizsgálja a **déli fejlesztési területen a lakó- és szolgáltató egységek fejlesztésének lehetőségét**. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel a lehetőségek feltérképezése céljából. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság – várhatóan 2025. II. negyedévében – lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

A korábbi gázgyártási tevékenység következtében az **északi fejlesztési terület** szennyezett, amelynek rehabilitációja az MVM Next Energiakereskedelmi Zrt. kötelezettsége. Az erre vonatkozó első jogerős végzés 2015-ben született meg. Az azóta eltelt évek során a kármentesítés elvégzésére vonatkozó hatósági határidők több alkalommal meghosszabbításra kerültek, és jellemzően – miközben a tényleges kármentesítés meg sem kezdődött – a határidő letelte előtt néhány nappal megjelent új jogszabály állapította meg a módosított határidőt. Legutóbb pedig, 2024. december 20-án egy új jogszabályi kiegészítés 2026. december 31. határidővel kötelező **felülvizsgálatot írt elő a kármentesítés módszerére vonatkozóan** anélkül, hogy a kármentesítés tényleges elvégzésre bármilyen új határidőt megjelölne. A Graphisoft Park 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, **közigazgatási pert indított** a határozat ellen, mivel álláspontja szerint az Alaptörvénnyel ellentétes és nem felel meg a jogállami normáknak. A kialakult helyzetben az északi fejlesztési területen továbbra sem látható reális lehetőség érdemi fejlesztések megkezdésére a belátható jövőben.

Pro forma eredmények és előrejelzés

2024. évi „pro forma" pénzügyi eredményeink kedvezően alakultak: a stabil kihasználtság mellett az alkalmazott euró alapú indexálás eredményeképpen a **bérleti díjbevételek** több mint 400 ezer euróval, **2.5%-kal haladták meg** az előző évit. Az egyéb bevétel alapvetően a bérlők által kért és finanszírozott időszaki bérlemény kialakítások, felújítások eredményét tükrözi és a tárgyidőszak eredményét lényegesen javítja az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció is.

A **működési költségek 15%-os növekedése** elsősorban az inflációs díjemelések hatását mutatja. Az **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt **7%-kal csökkent** az előző év hasonló időszakához képest. A **pénzügyi eredmény** ugyanakkor **kedvezőtlenebb**: bár a hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség után fizetendő kamatok csökkentek, a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben lényegesen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől, továbbá a gyengülő forint miatt a forintban tartott eszközeinken árfolyamveszteség is keletkezett.

A **nyereségadó** a Társaság által a korábbi évekre elvégzett, innovációs járulékfizetési kötelezettségre vonatkozó önellenőrzés eredményeképpen lett magasabb.

Mindezek együttes hatásaként 2024-ben az **EBITDA 600 ezer euróval, 4%-kal, az adózott eredmény pedig 100 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző évet**.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. tény	*2025. várható*
Bérleti díj bevétel	**15.54**	**16.85**	**17.26**	***16.7***
Egyéb bevétel (nettó)	0.64	0.57	1.00	*0.5*
Működési költség	(1.42)	(1.61)	(1.86)	*(2.1)*
EBITDA	**14.76**	**15.81**	**16.40**	***15.1***
Értékcsökkenés	(7.01)	(6.94)	(6.45)	*(6.4)*
Üzemi eredmény	**7.75**	**8.87**	**9.95**	***8.7***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.71)	(0.99)	(1.63)	*(1.6)*
Adózás előtti eredmény	**6.04**	**7.88**	**8.32**	***7.1***
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	(0.36)	*(0.1)*
Adózott eredmény	**6.02**	**7.86**	**7.96**	***7.0***

A 2025-re vonatkozó várakozásainkban a változó irodahasználati szokások és a bizonytalan gazdasági környezet miatt számolunk üresedés kockázattal és a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is. Mindezek alapján **2025-ben** jelenlegi számításaink szerint a **bérleti díjbevétel 16.7 millió euró** körül várható, mintegy 3%-kal elmaradva a 2024. évitől. 2024-ben az **egyéb bevételek** között kerültek elszámolásra azok az egyösszegű kompenzációk, melyeket egyes bérlők a szerződéslejárat előtti területcsökkentések ellenében fizettek, **2025-ben** ilyen egyszeri tételekkel nem számolunk, így az egyéb bevételek átlagos alakulását feltételezve a 2024 évinél **500 ezer euróval kevesebb** egyéb bevételt várunk. A **működési költségek** terén **2025-ben** pedig mintegy **13%-os növekedés** várható, részben a szolgáltatási díjak emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése és az ESG stratégiában meghatározott célok kapcsán felmerülő új költségelemek következtében. Az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ellensúlyozhatja az egyes régebbi eszközök kifutása miatt várható értékcsökkenés mérséklődést, így az **előző évihez hasonló értékcsökkenéssel számolunk** 2025-ben. A pénzügyi költségek jelentős változásával nem számolunk, **1.6 millió euró nettó pénzügyi ráfordítás** várható. Összességében **2025-re** a 2023. és 2024. évek egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményeitől elmaradva alacsonyabb, **7 millió euró nettó eredményt** várunk, mely ugyanakkor egyszeri eredménynövelő tételek nélkül is mintegy 17%-kal meghaladja a 2022. évi nettó eredményt.

Ingatlanállomány és valós nettó eszközérték

2024. év végén a független értékbecslő **az ingatlanállomány valós piaci értékét összesen 230.6 millió euróra** értékelte, mely 5.1 millió euró növekedést jelent 2023. év végéhez képest. Ez a növekedés elsősorban az elkészült, átadott ingatlanok valós értékéhez kapcsolódik (4.1 millió euró): a hozamelvárás kisebb mérséklődése mellett az épületek kihasználtsága átlag feletti, az átlagos hátralevő bérleti időtartam a 2024. évi jelentős bérleti szerződés megújításai következtében megduplázódott, mely az irodapark bérlői körének stabilitását és elköteleződését bizonyítja, és ez változtatja az értékeléshez használt paramétereket. Mindezek eredményeképpen a **bevételt termelő ingatlanok** valós értéke a független értékbecslő számításai alapján **216 millió euróra nőtt**. A **fejlesztési területek** valós értéke[1] kisebb mértékben nőtt (1 millió euró): a telkek értékének változását az aktualizált fejlesztési költségek és lehetséges bérleti díjak eredményezték, enyhén magasabb hozamelvárás mellett is az év végi becsült valós értékük összesen **14.6 millió euró**.

Köszönhetően az eurózónában tapasztalt kamatszinteknek, a Társaság által az euró alapú hiteleinek kamatfixálására kötött **kamatcsere fedezeti ügyletek valós értéke[2] továbbra is kedvező**, melynek eredménye a tőkében (nettó eszközértékben) jelenik meg. Mindeközben a Társaság fennálló **hitelállománya** a folyamatos törlesztések eredményeképpen **79 millió euróra csökkent**.

A Társaság **készpénzállománya az év végén közel 13 millió euró**, mely biztosítja a vállalat hosszú távú biztonságos működését, az egyes bérlői kialakítások, épület korszerűsítések, felújítások (különös tekintettel a dekarbonizációs stratégia keretében tervezett nagyobb beruházásokra – lásd alább), valamint ilyen igény fellépése esetén esetleg szükségessé váló kisebb mértékű újabb fejlesztések finanszírozását is. Mindemellett a készpénzállomány tartalékot képez a változó gazdasági körülmények esetleges negatív hatásaira is, továbbá biztosítja az eddig folytatott kiszámítható és transzparens osztalékpolitika folytatását, melynek keretében az Igazgatótanács a pro forma eredmény 90%-ának megfelelő 7.2 millió euró osztalékfizetésre tervez javaslatot tenni a Közgyűlés felé.

[1] Valamennyi fejlesztési terület értéke potenciális jövőbeli irodafejlesztés jelentértékeként került meghatározásra, és nem számol az esetleges lakás- és szolgáltatás célú fejlesztés várható hatásával.

[2] 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.

Összességében az ingatlanállomány valós értékének növekedése, valamint a csökkenő hiteltartozás és a növekvő készpénztartaléknak köszönhetően a Társaság **valós nettó eszközértéke** az előző év végi értéket több mint 9 millió euróval meghaladva **168 millió euró** értéket ért el.

[ezer EUR]

	2023. dec. 31.	2024. márc. 31.	2024. jún. 30.	2024. szept. 30.	2024. dec. 31.
Elkészült, átadott ingatlanok	211 762	213 078	212 101	215 122	215 919
Fejlesztési telkek	13 710	13 940	13 940	13 960	14 660
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**225 472**	**227 018**	**226 041**	**229 082**	**230 579**
Valós nettó eszközérték	**158 228**	**163 606**	**159 313**	**163 623**	**167 816**
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (EUR)	15.69	16.23	15.80	16.23	16.64
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (EUR)[3]	15.09	15.59	15.17	15.61	15.95

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, célkitűzéseit és azok nyomon követését az elmúlt két év fenntarthatósági jelentéseiben mutatta be. Társaságunkra 2026-tól vonatkoznak a CSRD[4] és a magyar ESG törvény rendelkezései, így az ezeknek megfelelő jelentéstételi kötelezettségekre megkezdtük a felkészülést. A 2024. évi fenntarthatósági jelentésünket a korábbiakhoz hasonlóan még a GRI[5] sztenderdek mentén készítjük el.

A célkitűzéseink meghatározó részeként 2023-ban és 2024-ben egyes épületeken, összhangban az adott bérlők igényeivel és dekarbonizációs céljaival, **napelemrendszerek, illetve hőszivattyúk kerültek telepítésre**. 2025-ben több, nagyobb épületen indítunk további energetikai fejlesztéseket (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), **az elmúlt éveket meghaladó értékben és volumenben**.

Emellett legalább ilyen fontos a hatékony épületüzemeltetés megvalósítása és a **tudatos energiafogyasztás ösztönzése**. A bérlőkkel együttműködve a gáz- és áramfogyasztásban a 2022-ben és 2023-ban is jelentős megtakarítást sikerült elérni, mely együttműködést és intenzív kapcsolatot, valamint a fogyasztás monitorozását (mind az eszközök és berendezések energiafogyasztására, mint a felhasználási szokásokra vonatkozóan) a továbbiakban is fenntartjuk. 2024-ben az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább, mivel az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **az áramfogyasztás nőtt**, mely nagyrészt betudható a home office arány csökkenésének, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint **az elektromos autók térnyerésének**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy a gázfogyasztás fokozatos kiváltásával, illetve energiatakarékos berendezések beépítésével csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva az irodák növekvő mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Célunk továbbá az energiahatékonyság javítása mellett a **tudatos anyaghasználat** szempontjainak (pl. élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság) előtérbe

[3] Konszolidált, IFRS beszámoló szerinti egy részvényre jutó saját tőke
[4] Corporate Sustainability Reporting Directive: az EU fenntarthatósággal kapcsolatos vállalati jelentéstételről szóló irányelve
[5] Global Reporting Initiative: fenntarthatósági jelentéstétel globális szabványa

helyezése, az irodakialakítások és az üzemeltetés során keletkező hulladék minimalizálása, továbbá a Park egyedi jellegét adó zöld park, környezet és ezáltal a **biodiverzitás** megőrzése és fenntartása.

* * *

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 közel 30 évvel ezelőtt megfogalmazott stratégiája tehát az utóbbi években általánosan elterjedt hibrid munkavégzés mellett is működik. Bár az irodahasználat módja és mértéke, és a bérelt területek különböző funkciójának megoszlása jelentős változásokon megy keresztül, a nagyfokú kreativitást és intenzív együttműködést igénylő kutató-fejlesztő tevékenység nem nélkülözheti legalább részben a személyes jelenlétet. A Társaság által a kezdetekkor meghatározott célpiac, a **technológiai fejlesztéssel foglalkozó hazai és nemzetközi vállalkozások** köre tehát a bizonytalan gazdasági kilátások közepette is jó választásnak bizonyult, hiszen ezen a területen a siker kulcsa **a tehetségek vonzása**. Ehhez pedig nagymértékben hozzájárul a színvonalas és környezettudatos építészet, egy páratlanul csendes, ősfákkal gazdagon ellátott, valóban zöld Duna-parton az egykori Óbudai Gázgyár csodálatos hangulatát megőrző, és korszerűen felújított műemléképületeivel körülvett Park.

Kocsány János

Kocsány János
Vezérigazgató

Gazdasági kulcsadatok

IFRS, konszolidált, ezer EUR

Eredmények:

	Eredmények	
	2023. dec. 31	**2024. dec. 31.**
	napján végződő 12 hónap	
Ingatlan bérbeadás árbevétele	**16 845**	**17 261**
Működési költség	(1 612)	(1 857)
Egyéb bevétel (nettó)	574	1 003
EBITDA	**15 807**	**16 407**
Értékcsökkenés és amortizáció	(6 937)	(6 447)
Üzemi eredmény	**8 870**	**9 960**
Nettó kamatköltség	(923)	(1 173)
Egyéb pénzügyi eredmény	(63)	(461)
Adózás előtti eredmény	**7 884**	**8 326**
Nyereségadó	(21)	(365)
Pro forma adózott eredmény (1)	**7 863**	**7 961**
Egy részvényre jutó pro forma adózott eredmény (EUR) (2)	**0.78**	**0.79**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	(4 422)	2 900
El nem számolt értékcsökkenés	6 721	6 221
Beszámoló szerinti adózott eredmény	**10 162**	**17 082**
Egy részvényre jutó beszámoló szerinti adózott eredmény (EUR) (2)	**1.01**	**1.69**

(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:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Ingatlanok valós értéke	**211 762**	**215 919**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*210 186*	*214 265*
Fejlesztési telkek valós értéke	**13 710**	**14 660**
-ebből könyv szerinti érték (1)	*8 354*	*8 523*
Teljes ingatlanállomány becsült valós értéke	**225 472**	**230 579**
Becsült valós nettó eszközérték (2)	**158 228**	**167 816**
Könyv szerinti nettó eszközérték (1)	*152 157*	*160 813*
Forgalomban lévő törzsrészvények száma (ezer)	10 083	10 082
Egy részvényre jutó valós nettó eszközérték (euró) (2) (3)	**15.63**	**16.64**
Egy részvényre jutó könyv szerinti nettó eszközérték (1) (3)	*14.84*	*15.95*

(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:

- 2024. évi eredmények („pro forma” és beszámoló szerinti),
- Hasznosítás, kihasználtság,
- Korszerűsítési tervek,
- Finanszírozás,
- 2025. évi eredmény előrejelzés,
- Ingatlanállomány és fejlesztési potenciál,
- További növekedési lehetőségek.

2024. évi „pro forma” eredmények

A 2024. évi „pro forma” eredmény az alábbi fő tényezők hatására változott a 2023-as év hasonló időszakához viszonyítva:

- Az **ingatlan bérbeadás árbevétele** (2024: 17 261 ezer euró; 2023: 16 845 ezer euró) 416 ezer euróval, 2.5%-kal haladta meg az előző évet. Kismértékben alacsonyabb kihasználtság mellett a bérleti szerződések euró alapú indexálása eredményezte a növekedést.

- A **működési költség** (2024: 1 857 ezer euró; 2023: 1 612 ezer euró) 15%-kal nőtt az előző évhez képest, melyet elsősorban egyes, ingatlanokkal kapcsolatos kiadások, illetve személyi jellegű költségek inflációkövető növekedése okozott.

- Az **egyéb bevétel** (2024: 1 003 ezer euró; 2023: 574 ezer euró) alapvetően a bérlők megrendelésére és költségére végzett bérlemény kialakítások és felújítások időszaki eredménye. 2024-ben ezt jelentősen növelte az egyes bérlők által a szerződésük lejárat előtti bérlemény csökkentés ellenében fizetett egyösszegű kompenzáció.

- Az **értékcsökkenési leírás** (2024: 6 447 ezer euró; 2023: 6 937 ezer euró) 7%-kal csökkent az előző évihez képest, elsősorban egyes régebbi eszközök kifutása miatt.

- Az **EBITDA** (2024: 16 407 ezer euró; 2023: 15 807 ezer euró) 600 ezer euróval, 4%-kal, míg az **üzemi eredmény** (2024: 9 960 ezer euró; 2023: 8 870 ezer euró) 1 090 ezer euróval, 12%-kal nőtt az előző évihez képest.

- A **nettó kamatköltség** (2024: 1 173 ezer euró; 2023: 923 ezer euró) 250 ezer euróval, 27%-kal nőtt az előző évhez képest. A hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévőség eredményeképpen a fizetett kamat kevesebb, ugyanakkor a szabad pénzeszközökön realizált kamatbevétel a megváltozott kamatkörnyezetben jelentősen elmaradt az előző év kiemelkedő eredményétől.

- Az **egyéb pénzügyi eredményt** (2024: 461 ezer euró veszteség; 2023: 63 ezer euró veszteség) elsősorban a forintban tartott eszközeink árfolyamkülönbözete befolyásolja.

- A **nyereségadó** (2024: 365 ezer euró; 2023: 21 ezer euró) az innovációs járulékot, illetve a Csoportba tartozó egyik leányvállalat – Graphisoft Park Engineering & Management Kft. – társasági és iparűzési adóját tartalmazza. A Csoportba tartozó többi vállalat szabályozott ingatlanbefektetési társaság státusza alapján mentesül a társasági és iparűzési adó fizetési kötelezettség alól. A 2024-ben felmerült nyereségadófizetési kötelezettség jelentős részét a Csoport által elvégzett, az elmúlt évek innovációs járulékára vonatkozó önellenőrzés eredménye tette ki.

- A **nettó nyereség** (2024: 7 961 ezer euró; 2023: 7 863 ezer euró) 98 ezer euróval, 1%-kal haladja meg az előző év eredményét.

2024. évi beszámoló szerinti eredmények

A beszámoló szerinti eredmény 2024-ben 9 121 ezer euróval magasabb a „pro forma" eredménynél az alábbi két tényező hatására: a befektetési célú ingatlanok el nem számolt értékcsökkenése 6 221 ezer euróval növelte, míg a valós érték változásuk 2 900 ezer euróval növelte az eredményt. A gazdasági kilátások és az irodaterületek iránti szűkülő kereslet a teljes irodapiacra hatással van, ugyanakkor a független értékbecslő a Graphisoft Park átlagosnál magasabb kihasználtsági rátája, a jelentős bérlőkkel kötött szerződéshosszabbítások és az általános stabil bérlői állomány alapján az ingatlanok értékét növelte. Mindennek eredményeként a tárgyévben a beszámoló szerinti eredmény 17.1 millió eurót ért el, szemben a 2023. évi 10.1 millió euró beszámoló szerinti eredménnyel, amikor a valós érték a megelőző 2022. évhez képest több mint 4 millió euróval csökkent.

A valós értékben bekövetkezett változások részletezését a Kiegészítő Melléklet 11. (Befektetési célú ingatlanok) pontja tartalmazza.

Hasznosítás, kihasználtság

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

Időszak:	2023Q1	2023Q2	2023Q3	2023Q4	2024Q1	2024Q2	2024Q3	2024Q4
Összes bérbeadható terület kihasználtsága (%):	**97%**	**97%**	**97%**	**95%**	**95%**	**95%**	**94%**	**94%**
Összes bérbeadható terület (m^2):	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000	82 000

A COVID válság okozta átmeneti, enyhe csökkentést követően a kihasználtság a 2022-2023-as években stabilan 97-98%-on állt, az időszakra jellemző magas, volatilis energiaárak és recessziós környezet ellenére is. 2023 utolsó negyedévében ugyanakkor, több nagyobb bérlő szerződésének megújításakor terület csökkentési igények merültek fel, ezzel év végére 95%-ra csökkentve az irodapark kihasználtságát. Az év során további kisebb üresedés eredményeképpen az évvégi kihasználtság 94%, ugyanakkor ez a kihasználtsági szint továbbra is meghaladja a budapesti irodapiaci átlagot (86%), 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, 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 **15.7 év**. Az érvényes szerződésekből **hátralevő súlyozott átlagos időtartam** ugyanakkor, a tárgyévi jelentős szerződéshosszabbítások eredményeképpen **4.9 évre nőtt**.

Korszerűsítési tervek

2023-tól kezdődően a felújítási, korszerűsítési programjaink fókuszába az energiahatékonyságot növelő, energiafogyasztást optimalizáló projektek kerülnek, melyeket a bérlőkkel folyamatosan egyeztetve, velük együttműködve valósítunk meg. A 2023-as évben 2 nagyobb épületben (mintegy 16 ezer m^2 bérbeadható területet érintve) történtek nagyobb értékben energiahatékonyságot növelő fejlesztések (hőszivattyúk, illetve kisebb napelemek telepítése, egyes épületszerkezeti elemek energetikai tulajdonságának javítása). 2024-ben további

épületeken (5 800 m^2-en) kezdtünk meg hasonló felújításokat, fokozatosan javítva az épületeink energiahatékonyságát, és csökkentve az egész park működésének karbonlábnyomát. 2025-2026-ban több, nagyobb épületen indítunk **az elmúlt éveket meghaladó értékű és volumenű energetikai fejlesztéseket** (további hőszivattyúk és új, energiatakarékos eszközök telepítése, nyílászárók, világítótestek cseréje), jelenlegi becsléseink szerint **több, mint 3 millió euró értékben**.

Az elmúlt időszakban – részben a kialakult energiaválság okán is – nagy hangsúlyt fektettünk az energiafelhasználás monitorozására, és a bérlőkkel együttműködve a fogyasztás tudatos csökkentésével, a 2022-es évben közel 20%-os, míg 2023-ban további 10% megtakarítást értünk el. 2024-ben az energiafogyasztás nem csökkent érdemben tovább: az előző évihez hasonló mértékű gázfogyasztás mellett **az áramfogyasztás nőtt**, mely nagyrészt betudható a **home office arány csökkenésének**, és a nagyobb irodai jelenléttel együttjáró energiafogyasztás növekedésnek, valamint az **elektromos autók térnyerésének**. A következő két évre meghatározott fejlesztéseink célja, hogy a gázfogyasztás fokozatos kiváltásával, illetve energiatakarékos berendezések beépítésével csökkentsük a karbonlábnyomunkat, egyben ellensúlyozva az irodák nagyobb mértékű használatával jelentkező többletfogyasztást. Ezen túlmenően, valamennyi épület korszerűsítési projekt esetén az energiahatékonyság mellett szem előtt tartjuk a tudatos anyaghasználatot (élettartam, minőség, újrahasznosíthatóság), valamint az átépítés során keletkező hulladék minimalizálását is.

Finanszírozás

A Társaság fejlesztési céljainak finanszírozására, korábbi hitelének refinanszírozására, illetve tőkeszerkezetének optimalizálására 2015 és 2019 között 4 alkalommal az Erste Bank Hungary Zrt.-től, illetve a UniCredit Bank Hungary Zrt.-től összesen 119 600 ezer euró értékben vett fel hiteleket. Az első két fejlesztési hitelfelvétel a Magyar Nemzeti Bank Növekedési Hitelprogramja keretében történt. Mindegyik hitel futamideje 10 év, a kamatlábak pedig árfolyam és kamatcsere fedezeti ügyletek (CCIRS és IRS) révén mindegyik hitel teljes futamidejére rögzítettek, a tárgyidőszaban átlagosan 1.91% kamatlábbal. A tárgyidőszak végén fennálló összes hiteltartozás nominális értéke **79 millió euró**, jelenleg tehát **az ingatlanok valós értékének 34%-a**. A kamatcsere ügyletek pozitív valós értéke (1.8 millió euró) tükrözi a jelenlegi, magasabb kamatkörnyezetben elérhető finanszírozási kondíciók és a Társaság fixált hitelkamatai között fennálló különbözetet.

Hitelező bank	Eredeti hitelösszeg	Lejárati dátum	2024.12.31-én fennálló tőketartozás
	(ezer euró)		(ezer euró)
Erste Bank Hungary Zrt	15 600	2025.12.27	6 890
UniCredit Bank Hungary Zrt	24 000	2026.12.23	14 400
Erste Bank Hungary Zrt	40 000	2027.12.31	27 599
UniCredit Bank Hungary Zrt	40 000	2029.12.15	29 933
Összesen	**119 600**		**78 822**

2025. évi előrejelzés

2025-ben a bizonytalan gazdasági környezetben további üresedés merülhet fel, elsősorban néhány bérlő esetleges területcsökkentési igénye miatt, és számolunk az indexálás mérséklődésével is. Az elmúlt két évben jelentkező egyszeri eredményekhez hasonlóval (szerződés lejárat előtti területcsökkenés kompenzációjaként megfizetett díjakkal) 2025-ben nem számolunk. Előrejelzésünkben figyelembe vettük a működési költségek inflációs emelkedését, és az ESG célokhoz illeszkedő folyamatos fejlesztések miatt az értékcsökkenés szintjének stagnálását is.

(millió euró)	2022. tény	2023. tény	2024. tény	*2025. várható*
Bérleti díj bevétel	**15.54**	**16.85**	**17.26**	***16.7***
Egyéb bevétel, ráfordítás (nettó)	0.64	0.57	1.00	*0.5*
Működési költség	(1.42)	(1.61)	(1.86)	*(2.1)*
EBITDA	**14.76**	**15.81**	**16.40**	***15.1***
Értékcsökkenés	(7.01)	(6.94)	(6.45)	*(6.4)*
Üzemi eredmény	**7.75**	**8.87**	**9.95**	***8.7***
Pénzügyi műveletek nettó eredménye	(1.71)	(0.99)	(1.63)	*(1.6)*
Adózás előtti eredmény	**6.04**	**7.88**	**8.32**	***7.1***
Nyereségadó	(0.02)	(0.02)	(0.36)	*(0.1)*
Adózott eredmény	**6.02**	**7.86**	**7.96**	***7.0***

- A változó irodahasználati szokások, illetve a romló gazdasági környezet miatt 2023-2024-ben a bérlők egy része csak kisebb területre hosszabbított szerződést, ami a kihasználtság kismértékű csökkenését eredményezte. A 2025. évi bérleti díjbevételi várakozásunkban figyelembe vettük, hogy további üresedések hasonló okból felmerülhetnek. Emellett a bérleti díjak esedékes indexálásának mérséklődésével is számolunk. Mindezek alapján **2025. évre 16.7 millió euró bérleti díjbevételt** várunk.

- Az **egyéb bevételek** hagyományosan a bérlők által kért átépítések ellentételezéséért kapott bevételeket jelentik, de 2024-ben az egyes bérleti területek lejárat előtti csökkentése ellenében fizetendő kompenzációt is az egyéb bevételek között számoltuk. **2025-ben** már nem számolunk ehhez hasonló egyszeri tételekkel, így az egyéb bevételek és ráfordítások egyenlege várhatóan **500 ezer euró** körül alakul.

- **2025-ben** a **működési költségek 13%-os növekedésével** számolunk, többek közt a szolgáltatások díjának inflációs emelkedése, a személyi jellegű kifizetések növelése, és az ESG stratégiában meghatározott célok megvalósításához szükséges költségelemek következtében.

- Fentiek együttes hatásaként jelenlegi számításaink szerint az **EBITDA** az előző évitől elmaradva **2025-ben** várhatóan **15.1 millió** euróra csökkenhet.

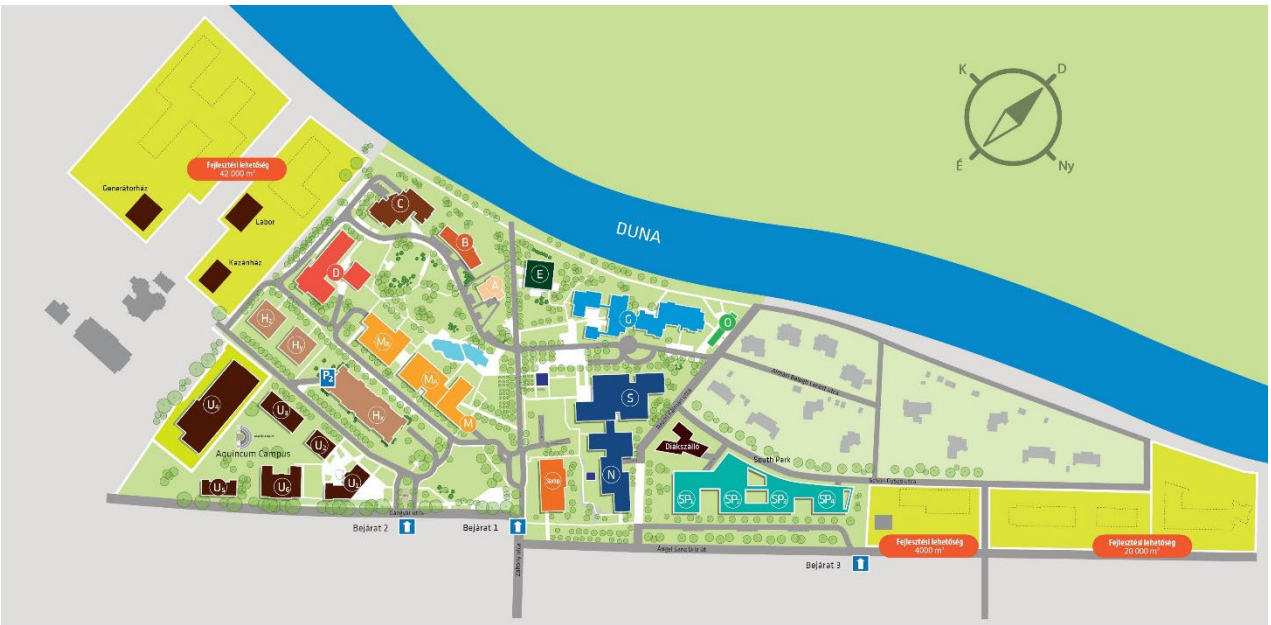
- **2024-ben** a (SZIT szabályok szerinti konszolidált beszámolóban nem megjelenő) **értékcsökkenés** egyes régebbi eszközök kifutása miatt csökkent, azonban **2025-ben** az energiahatékonysági fejlesztések aktiválása ezt ellensúlyozhatja, így az értékcsökkenés további hasonló mértékű **csökkenése nem** várható.

- A **pénzügyi műveletek nettó eredményének** részeként a folyamatos hiteltörlesztések következtében csökkenő tőkekintlévősége után fizetendő kamat mérséklődik. 2024-ben a kamatkörnyezetben bekövetkezett változások miatt már nem realizáltunk a 2023-ashoz hasonló mértékű kamatbevételt, és a forint volatilitása is okozott jelentősebb árfolyamveszteségeket. **2025-ben** a pénzügyi költségek **jelentős változásával nem számolunk**.

- Mindezek eredményeként **a 2025. évi várható pro forma nettó eredmény 7 millió eurót** körül alakulhat, jelentősen elmaradva a 2023. és 2024. évi egyszeri tételek miatt kiemelkedő eredményektől, ugyanakkor mintegy 17%-kal meghaladva a 2022. évi pro forma eredményt.

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 már beépített South Park I és a South Park II nevű fejlesztési terület között további 4.000 m² bérbeadható irodaterület fejleszthető. 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.

Tekintettel az irodapiac várható csökkenésére, a Társaság megvizsgálja a déli terület South Park II nevű legdélebbi részén a **lakó- és szolgáltató funkció** fejlesztésének lehetőségét, ami ezen a központi területtől távolabb eső, közúttal is elválasztott területen összességében városképi, városszervezési- és üzleti szempontból is célszerűbb lenne a további irodaépület fejlesztés helyett. Jelenleg a lakóingatlan fejlesztési lehetőség feltérképezése zajlik, mely várhatóan 2025 második negyedévében zárul. Erre vonatkozóan a Graphisoft Park együttműködési megállapodást kötött a Synergy Construction Hungary Kft-vel. A vizsgálat lezárását követően a partner társaság lehetőséget kap a terület, illetve az azt birtokló projekt társaság megvásárlására is az Együttműködési Szerződésben meghatározott feltételekkel.

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

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 m² terület lenne fejleszthető**, amelyhez felszín alatt mintegy 3 000 gépkocsi elhelyezésére alkalmas mélygarázs is építhető. Amennyiben a Fővárosi értékesíteni kívánja a tulajdonában álló fejlesztési területeket, annak nagyobb részére (7.5 ha) a Társaság elővásárlási joggal rendelkezik.

Oktatási funkció

A Graphisoft Park koncepciójának fontos jellemzője a technológiai-informatikai fókusszal rendelkező világcégek, a startup vállalkozások és a magas színvonalat képviselő oktatási intézmények ("tudásgyárak") szinergiája. Ennek szellemében kapott helyet a Parkban az **IBS Nemzetközi Üzleti Főiskola**, az elsősorban az Egyesült Államokból érkező diákok számára alapult **AIT-Budapest** és a környezettudatos oktatást óvodáskortól fókuszba állító **Real School** is. A technológiai cégek, startup vállalkozások és az oktatási intézmények között már eddig is szoros, együttműködő partneri kapcsolat jött létre és a Graphisoft Park e három fontos pillére kölcsönösen támogatja, erősíti és stimulálja egymást. Mindhárom szektor számára egyre inkább vonzerőt és erőforrást jelent a fizikai közellét és tartalmi együttműködés. A Park vezetése tudatosan támogatja mindhárom pillér jelenlétét és az együttműködésben rejlő potenciál optimális kihasználását. Továbbra is nyitottak vagyunk tudásközpontok és tudásgyárak, magas színvonalat képviselő, a Park koncepciójába illő oktatási intézmények befogadására.

Kulturális szolgáltatások

A Graphisoft Park vezetése a kutatást, az alkotást és az oktatást az inspiráló környezet továbbfejlesztésével és számos kulturális szolgáltatással támogatja. Célkitűzésünk a Parkban dolgozó, alkotó emberek komfortérzetének, ezáltal teljesítményének a növelése, a közösségteremtés eszközeinek fejlesztése, események, programok szervezése, az alkotómunka feltételeinek további javítása, az itt dolgozók életének megkönnyítése. Ennek érdekében a Parkban számos szabadtéri zenei rendezvényt, időszakos fotó- és festészeti kiállításokat szervezünk és itt található Budapest egyik legnagyobb szabadtéri kortárs szobor gyűjteménye is. Mindemellett folyamatosan bővítjük a különféle szabadidős, sportolási és rekreációs tevékenységek lehetőségeit. Azért tesszük ezeket a lépéseket, mert **a Parkhoz kötődő lojális munkavállalók garantálják bérlőink versenyképességét a piacon.** A Park vezetése elkötelezett aziránt, hogy az itt dolgozók a Parkot ne egyszerűen munkahelynek, hanem komfortos, kellemes második otthonuknak érezzék.

Főbb kockázati tényezők

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 kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárult eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

A járványügyi és veszélyhelyzeti rendelkezések alatt 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 ismét 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 az 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 lett volna.

2024. november 19. napjától azonban ismételten megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv" készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára **2024. december 20-án kelt** határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő **új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31**. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

A fenti változások alapján a kármentesítés elvégzésének várható új határideje jelenleg nem állapítható meg, önmagában az új, felülvizsgált beavatkozási terv elkészítése 2 éves hosszabbítást jelent és a tényleges kármentesítés csak ennek jóváhagyását követően kezdődhet meg.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés **befejezésére** vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés **meg sem kezdődött**.

A Társaság 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörlő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

A Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját egyelőre bizonytalannak tekinti, az északi fejlesztési területen belátható időn belül továbbra sem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

Árvízveszély:

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

Gazdasági környezet:

Köszönhetően annak, hogy a Graphisoft Parkban lévő ingatlanokat nagyrészt stabil, informatikai, illetve kutató-fejlesztő tevékenységet végző vállalatok bérlik, az irodapark kihasználtsága a koronavírus okozta válság közvetlen hatásaként illetve az infláció megugrása, az energiaárak drasztikus változása mellett is csak kismértékben csökkent, és jelenleg 94%-on áll. Ugyanakkor a gazdasági körülmények okozta nehézségek, a bérlői magatartásban tapasztalható változás, valamint a kialakuló irodapiaci túlkínálat újra átmeneti vagy hosszabb távú üresedést eredményezhet, ezért a jövőben 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 2025. végéig 410 HUF/EUR átlagárfolyammal, 2,5% 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 Polgári Törvénykönyv másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

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

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	2023. december 31. Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)	2024. december 31. Részvények (db)	Részesedés (%)	Szavazati arány (%)
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**	**10 631 674**	**100.00**	**90.14**
5% feletti részvényesek	**4 645 531**	**43.70**	**41.87**	**4 444 884**	**41.81**	**39.73**
Bojár Gábor	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
HOLD Zrt. (5)	735 386	6.92	6.63	1 259 759	11.85	11.26
VIG Zrt. (4)	725 020	6.82	6.53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.52	1 500 000	14.11	13.41
Egyéb részvényesek	**5 437 067**	**51.14**	**49.00**	**5 637 714**	**53.03**	**50.04**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**	**1 876 167**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó (3)	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
Saját részvények (1)	862 954	n/a	-	772 954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak.
(2) A „B" sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
(3) A Társaság 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.
(4) A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt (korábbi nevén AEGON Befektetési Alapkezelő Zrt) 2024. február 22-én megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 5% alá csökkent.
(5) A HOLD Alapkezelő Zrt 2024. június 28-án megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 10% fölé nőtt.

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 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2025. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.71 euró, összesen 7 158 645 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2024. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.355 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Közigazgatási per indítása

A Graphisoft Park 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörlő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

Dolgozói részvény tranzakció

2025. március 20-án Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db dolgozói részvény.

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, 2025. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

KONSZOLIDÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2025. 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	**8-54**

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT MÉRLEG
2024. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Pénzeszközök	5	14 562	12 993
Vevők	6	1 097	1 571
Adókövetelés	7	562	382
Egyéb forgóeszközök	8	3 192	2 999
Forgóeszközök		**19 413**	**17 945**
Befektetési célú ingatlanok	11	218 540	222 782
(Saját használatú) Ingatlanok, gépek és berendezések	9	1 116	1 177
Immateriális javak	10	55	33
Hosszú lejáratú pénzügyi követelés	15	4 999	3 504
Befektetett eszközök		**224 710**	**227 496**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**244 123**	**245 441**
Rövid lejáratú hitelek	14	5 513	11 576
Szállítók	12	726	721
Adókötelezettség	7	400	473
Rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	-	1 656
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	13	4 846	3 574
Rövid lejáratú kötelezettségek		**11 485**	**18 000**
Hosszú lejáratú hitelek	14	78 291	66 340
Hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	15	1 439	-
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	16	751	288
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**80 481**	**66 628**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZESEN		**91 966**	**84 628**
Jegyzett tőke	1.4	250	250
Eredménytartalék		149 534	159 556
Saját részvények	24	(981)	(979)
Cash flow fedezeti ügylet tartaléka	15	5 727	4 407
Tárgyi eszközök átértékelési különbözete		681	681
Halmozott átváltási különbözet		(3 054)	(3 102)
Saját tőke		**152 157**	**160 813**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**244 123**	**245 441**

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT EREDMÉNYKIMUTATÁS
2024. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele		16 845	17 261
Árbevétel	**17**	**16 845**	**17 261**
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	18	(145)	(170)
Személyi jellegű költség	18	(1 018)	(1 141)
Egyéb működési költség	18	(449)	(546)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10, 18	(216)	(226)
Működési költség		**(1 828)**	**(2 083)**
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	(4 422)	2 900
Egyéb bevétel	19	574	1 003
ÜZEMI EREDMÉNY		**11 169**	**19 081**
Kamatbevétel	20	734	385
Kamatköltség	20	(1 657)	(1 558)
Árfolyamkülönbözet	21	(63)	(461)
Pénzügyi eredmény		**(986)**	**(1 634)**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**10 183**	**17 447**
Nyereségadók	22	(21)	(365)
ADÓZOTT EREDMÉNY		**10 162**	**17 082**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		10 162	17 082
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	23	1.01	1.69
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	23	1.01	1.69

A kiegészítő melléklet a konszolidált éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KONSZOLIDÁLT ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
2024. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Adózott eredmény		**10 162**	**17 082**
Cash-flow hedge értékelési tartaléka*		(2 210)	(1 320)
Átváltási különbözet**		33	(48)
Egyéb átfogó jövedelem		**(2 177)**	**(1 368)**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**7 985**	**15 714**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		7 985	15 714

* 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
2024. 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
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**
Adózott eredmény	-	17 066	-	16	-	-	**17 082**
Átváltási különbözet	-	-	-	-	-	(48)	**(48)**
Értékelési tartalék	-	16	-	(1 336)	-	-	**(1 320)**
Saját részvény átruházás	-	(2)	2	-	-	-	**-**
Osztalék	-	(7 058)	-	-	-	-	**(7 058)**
2024. december 31.	**250**	**159 556**	**(979)**	**4 407**	**681**	**(3 102)**	**160 813**

* 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
2024. DECEMBER 31.
(minden összeg ezer euróban, ha másképp nem jeleztük)

	Meg-jegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		10 183	17 447
Befektetési célú ingatlanok értékelési különbözete	11	4 422	(2 900)
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	9, 10,18	216	226
Tárgyi eszközök értékesítésének vesztesége / (nyeresége)		8	(24)
Tárgyi eszközök leírása		-	10
Kamatköltség	20	1 657	1 558
Kamatbevétel	20	(734)	(385)
Nem realizált árfolyamveszteség / (nyereség)		122	(112)
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök csökkenése / (növekedése)		667	(132)
Kötelezettségek (csökkenése)		(932)	(983)
Fizetett nyereségadók		(21)	(344)
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		**15 588**	**14 361**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Befektetési célú ingatlanok beszerzése	11	(960)	(1 381)
Egyéb tárgyi eszközök beszerzése	9	(63)	(284)
Immateriális javak beszerzése	10	(19)	(16)
Tárgyi eszközök értékesítése	9	22	33
Kapott kamat		727	395
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(293)**	**(1 253)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Hiteltörlesztés	14, 28	(5 934)	(6 038)
Fizetett kamat	14	(1 609)	(1 539)
Saját részvény vásárlás		(13)	-
Fizetett osztalék	31, 28	(5 434)	(7 058)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		**(12 990)**	**(14 635)**
Pénzeszközök növekedése / (csökkenése)		2 305	(1 527)
Pénzeszközök az időszak elején		12 236	14 562
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (vesztesége)		21	(42)
Pénzeszközök az időszak végén		**14 562**	**12 993**

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 2024. december 31-én (2023: 25 fő).

1.2. Szabályozott ingatlanbefektetési társaság

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

	2023. december 31.			2024. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**	**10 631 674**	**100.00**	**90.14**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**	**1 789 082**	**16.83**	**15.99**
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
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	0.82	90 457	0.85	0.81
5% feletti részvényesek	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**	**2 759 759**	**25.96**	**24.67**
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735 386	6.92	6.63	1 259 759	11.85	11.26
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725 020	6.82	6.53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.52	1 500 000	14.11	13.41
Egyéb részvényesek	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**	**5 533 757**	**52.05**	**49.48**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**	**1 876 167**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó – IT tag, CFO (3)	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
Dolgozói saját részvények (1)	862 954	n/a	-	772 954	n/a	-
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**	**12 507 841**	**100.00**	**100.00**

(1) A Társaság tulajdonában lévő saját részvények osztalékra és szavazatra nem jogosítanak. A saját részvények adatait a 23. megjegyzés tartalmazza.
(2) A „B" sorozatú dolgozói részvények nem forgalmazhatók szabadon, munkaviszonyhoz kötöttek, az Igazgatótanács által bármikor bevonhatók, minősített többséget igénylő kérdésekben nem szavazhatnak, továbbá a törzsrészvényhez képest egyketted (csökkentett) mértékű osztalékra jogosítanak. A dolgozói részvényre történő kifizetéseket a Társaság beszámolóiban nem osztalékként, hanem az eredményt csökkentő dolgozói kompenzációként számolja el. Egyéb kérdésekben az Alapszabályban, valamint a Vezetői Részvény Programban meghatározott szabályok vonatkoznak rájuk.
(3) A Társaság 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.
(4) A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korábbi nevén AEGON Befektetési Alapkezelő Zrt) 2024. február 22-én megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 5% alá csökkent.
(5) A HOLD Alapkezelő Zrt 2024. június 28-án megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 10% fölé nőtt.

A Társaság tulajdonosi szerkezetéből adódóan a Csoport legfőbb anyavállalata megegyezik a részvényesi összetételben szereplő tulajdonosokkal. A Társaság 5% feletti tulajdonosai: Bojár Gábor (15.85%), B.N.B.A. Holding Zrt. (14.11%), Hold Alapkezelő Zrt. (11.85%). A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (korábban AEGON Zrt.) 2023-ban még az 5% feletti tulajdonosok közé tartozott, a 2024. évi tranzakciói után azonban tulajdonrésze 5% alá csökkent.

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

Igazgatótanács

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

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

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 2024. január 1-jével átvett, alább ismertetett, új vagy módosított IFRS standardok és értelmezések kivételével, az éves beszámoló elkészítéséhez alkalmazott számviteli politikák megegyeznek az előző évben alkalmazottakkal:

A) Az IAS 1 módosítása: A kötelezettségek rövid vagy hosszú lejáratúként történő besorolása: 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 módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

B) 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 módosítások nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

C) 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 nem voltak jelentős hatással a Csoport beszámolójára.

2.3. Konszolidált éves beszámoló

A konszolidált éves beszámoló a Graphisoft Park SE-t, illetve az ellenőrzése alatt álló leányvállalatokat foglalja magában. Ellenőrzésről akkor beszélünk, ha a Csoport a befektetéséből származóan változó hozamoknak van kitéve, illetve azokkal kapcsolatban jogokkal rendelkezik, és a befektetés tárgyát képező gazdálkodó egység irányítása révén képes befolyásolni ezen hozamokat. Irányítás akkor áll fenn, ha a 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 2023-ban és 2024-ben a következők (minden társaság a Graphisoft Park SE kizárólagos, 100%-os tulajdonában áll):

Társaság	Alapítás időpontja	Jegyzett tőke 2023	Jegyzett tőke 2024
Graphisoft Park Kft.	2005. november	46 108 EUR	46 108 EUR
Graphisoft Park Services Kft.	2008. október	11 000 000 HUF	12 000 000 HUF
Graphisoft Park South I. Kft.	2016. szeptember	23 000 EUR	23 000 EUR
Graphisoft Park South II. Development Kft.	2016. szeptember	22 000 EUR	23 000 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	2023. december 31.	2024. 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	2023	2024
EUR/HUF nyitó:	400.25	382.78
EUR/HUF záró:	382.78	410.09
EUR/HUF átlag:	381.95	395.20

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

2.10. Hitelek és kölcsönök

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

A pénzügyi beszámolási hatások kezelésével foglalkozó, az Irányadó Kamatláb Reformhoz kapcsolódó IFRS módosítások, amely során a bankközi kamatláb (IBOR) helyére egy alternatív, közel kockázatmentes kamatláb (RFR) lép, nem voltak hatással a Csoport beszámolójára, mivel 2024-ben az irányadó kamatláb cseréje nem történt meg. A menedzsment megítélése szerint a közeljövőben nem várható az EURIBOR kamatláb lecserélése, amely hatással lehetne a Csoport konszolidált beszámolójára. Ugyanakkor a menedzsment álláspontja szerint az irányadó kamatláb jövőbeni lecserélése sem lesz vagy minimális hatással lesz a konszolidált beszámolóra, mivel a Csoport változó kamatozású hitelei IRS megállapodásokkal fixálásra kerültek.

Valós érték hierarchia:

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

2.11. Szállítói és egyéb kötelezettségek

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

B) IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzétételei: 2024 áprilisában az IASB kibocsátotta az IFRS 18 standardot, amely felváltja az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása standardot. Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatásra, beleértve a meghatározott összeseneket és részösszesenket. Ezenkívül a társaságoknak az eredménykimutatásban minden bevételt és ráfordítást az alábbi öt kategória valamelyikébe kell besorolniuk: működési, befektetési, finanszírozási, nyereségadók és megszűnt tevékenységek, amelyek közül az első három új.

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

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

A standardot az EU még nem fogadta be. A Csoport jelenleg azon dolgozik, hogy azonosítsa a módosítások összes hatását az elsődleges pénzügyi kimutatásokra és a kiegészítő megjegyzésekre vonatkozóan.

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

A standardot az EU még nem fogadta be. A Graphisoft Park SE nem jogosult az IFRS 19 alkalmazására, mivel tőkeinstrumentumait nyilvánosan jegyzik.

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

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

5. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Pénztár	1	1
Bankbetétek	14 561	12 992
Pénzeszközök	**14 562**	**12 993**

6. Vevők

	2023. december 31.	2024. december 31.
Vevők	1 113	1 586
Vevők értékvesztése	(16)	(16)
Vevők	**1 097**	**1 571**

A vevői követelések fizetési határideje átlagosan 8-30 nap. A számviteli politika szerinti általános megközelítést alkalmazva a 12 havi várható értékvesztés 0 euró (2023: 0 euró).

A vevői követelések lejárati szerkezete a következő:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Nem esedékes	73	669
3 hónapon belül lejárt	904	675
3 és 12 hónap között lejárt	117	222
12 hónapon túl lejárt	19	20
Vevők	**1 113**	**1 586**

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. 2024. december 31-én a Csoport vevőköveteléseinek 33%-át (2023: 46%) bérlői letétek vagy bankgarancia levelek fedezik.

7. Adókövetelés és adókötelezettség

	2023. december 31.	2024. december 31.
Adókövetelés	562	382
Adókötelezettség	(400)	(473)
Nettó adókövetelés / (kötelezettség)	**162**	**(91)**

Az adókövetelés/kötelezettség elsősorban ÁFA követelést/kötelezettséget tartalmaz.

8. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Elhatárolt bevételek	532	324
Elhatárolt költségek	94	96
Banki biztosítéki számlák	2 434	2 472
Egyéb követelések	132	107
Egyéb forgóeszközök	**3 192**	**2 999**

9. (Saját használatú) Ingatlanok, gépek, berendezések

	(Saját használatú) Ingatlanok	Gépek, berendezések	**(Saját használatú) Ingatlanok, gépek berendezések**
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**
Bruttó érték:			
2023. december 31.	1 377	991	**2 368**
Növekedés	4	280	**284**
Értékesítés	-	(67)	**(67)**
Átváltási különbözet	-	(59)	**(59)**
2024. december 31.	1 381	1 145	**2 526**
Értékcsökkenés:			
2023. december 31.	516	736	**1 252**
Növekedés	71	123	**194**
Értékesítés	-	(58)	**(58)**
Átváltási különbözet	-	(39)	**(39)**
2024. december 31.	587	762	**1 349**
Nettó érték:			
2024. december 31.	794	383	**1 177**

10. Immateriális javak

	Szoftverek	**Immateriális javak**		Szoftverek	**Immateriális javak**
Nettó érték:			***Nettó érték:***		
2022. december 31.	65	**65**	**2023. december 31.**	55	**55**
Bruttó érték:			***Bruttó érték:***		
2022. december 31.	136	**136**	2023. december 31.	162	**162**
Növekedés	19	**19**	Növekedés	16	**16**
Selejtezés	-	**-**	Selejtezés	(11)	**(11)**
Átváltási különbözet	7	**7**	Átváltási különbözet	(11)	**(11)**
2023. december 31.	162	**162**	**2024. december 31.**	156	**156**
Értékcsökkenés:			***Értékcsökkenés:***		
2022. december 31.	71	**71**	2023. december 31.	107	**107**
Növekedés	32	**32**	Növekedés	32	**32**
Selejtezés	-	**-**	Selejtezés	(7)	**(7)**
Átváltási különbözet	4	**4**	Átváltási különbözet	(9)	**(9)**
2023. december 31.	107	**107**	**2024. december 31.**	123	**123**
Nettó érték:			***Nettó érték:***		
2023. december 31.	55	**55**	**2024. december 31.**	33	**33**

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

11. Befektetési célú ingatlanok

	Fejlesztési telkek bekerülési értéke	Befejezett befektetési célú ingatlanok	**Befektetési célú ingatlanok**
Könyv szerinti érték:			
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**
Növekedés	169	1 179	**1 348**
Kivezetés	(6)	-	**(6)**
Valós érték változás	-	2 900	**2 900**
2024. december 31.	8 523	214 265	**222 782**

A beruházások 2024. évi 1 348 ezer euró növekedése a következőkből áll össze:

- a központi területen zajló épület felújítások tárgyidőszaki értéke (670 ezer euró),
- az elkészült épületekben a tárgyidőszaki bérlemény kialakítások értéke (424 ezer euró),
- telek érték növelő beruházás (169 ezer euró), és
- az egyéb fejlesztések és beszerzések értéke (45 ezer euró).

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. 2024-ben a jelentős bérlőkkel kötött szerződéshosszabbítások, a bérleti díjak alakulása és a stabil kihasználtság 2 900 ezer euróval növelte az ingatlanok valós értékét. Az irodahasználatra gyakorolt hosszú távú hatások tekintetében ugyanakkor 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 (2024-ben, illetve 2023-ban ilyen nem volt) maradványérték számítással került meghatározásra. Az ingatlanokból származó pénzáramok jelenértéke egy piaci alapú, a befektetők és a hitelezők hozamelvárását (tőkeköltség) tükröző diszkontráta alkalmazásával kerül megállapításra.

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:

		2023. december 31.	**2024. 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		85%	85%
Alkalmazott átlagos diszkontráta		7.67%	7.56%

A befektetési célú ingatlanok értékének érzékenységvizsgálata:

	2023. december 31.		**2024. december 31.**	
Hosszú távú kihasználtság				
	100%	230 042	100%	237 002
	95%	**218 540**	**94%**	**222 782**
	90%	207 038	90%	213 302
Átlagos diszkontráta				
	7.37%	227 436	7.26%	231 988
	7.67%	**218 540**	**7.56%**	**222 782**
	7.97%	210 314	7.86%	214 279

12. Szállítók

	2023. december 31.	2024. december 31.
Szállítók – belföldi	726	721
Szállítók	**726**	**721**

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2024. december 31-én, és 2023. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. december 31.
Személyi jellegű kötelezettségek	66	105
Bérlői kauciók*	1 857	1 330
Hitelek valós érték különbözete**	510	456
Elhatárolt bérlői elszámolás***	1 025	-
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	1 388	1 683
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**4 846**	**3 574**

* 2024. év végén 400 ezer euró, 2023. év végén pedig 700 ezer euró vevői tartozás felhalmozása miatt fizetett garanciát is tartalmaz.
** A kedvezményes kamatozású hitelek valós érték különbözetének éven belül esedékes része. A részleteket a 14. megjegyzés (Hitelek) tartalmazza.
*** A 2023-ban elhatárolt bérlői elszámolások (jóváírások) 2024. évben kiszámlázásra kerültek.

14. Hitelek

14.1. Hitel adatok

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	5 513	11 576
Hosszú lejáratú	78 291	66 340
Hitelek	**83 804**	**77 916**

Az Erste Bank Hungary Zrt. által nyújtott hitelek:

1. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	779	6 752
Hosszú lejáratú	7 127	-
Hitel 1. / Erste Bank Hungary Zrt.	**7 906**	**6 752**

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

A 2024. december 31-én fennálló tőketartozás a forint alapú hitel esetén 2.2 milliárd forint (5 360 ezer euró), az euró alapú hitel esetén 1 530 ezer euró, melyek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) összesen 6 752 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 2024. december 31-re vonatkozó valós értéke a rövid lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1 656 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözete a saját tőkében (Cash-flow fedezeti ügylet tartaléka) kerül bemutatásra 851 ezer euró értékben. (2023. december 31-én a cash flow fedezeti ügylet fordulónapra vonatkozó valós értéke a hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettségek között 1 439 ezer euró értékben, míg az eredménykimutatásban még el nem számolt különbözet a saját tőkében került bemutatásra 660 ezer euró értékben). Az ügylet lezárásáig nem várható hatékonytalanságból eredő különbözet.

Fedezeti ügylet részletei	**2023. december 31.**	**2024. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi kötelezettség	(1 439)	(1 656)
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	660	851
Fedezett hitel összege	6 455	5 360

2. számú Erste hitel

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	2 022	2 082
Hosszú lejáratú	27 536	25 454
Hitel 2. / Erste Bank Hungary Zrt.	**29 558**	**27 536**

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 943 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2023: 1 580 ezer euró követelés). A tárgyévi hatékonytalanságból eredő különbözet a pénzügyi bevételek között került elszámolásra 16 ezer euró összegben (lásd 21-es megjegyzés). Az ügylet lezárásáig várható hatékonytalanságból eredő további különbözet összesen 53 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	**2023. december 31.**	**2024. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	1 580	943
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(1 649)	996
Fedezett hitel összege	29 642	27 599

Az UniCredit Bank Hungary Zrt által nyújtott hitelek:

1. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Rövid lejáratú	1 252	1 282
Hosszú lejáratú	13 794	12 512
Hitel 1. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	**15 046**	**13 794**

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 2024. december 31-én fennálló hiteltartozás 14 400 ezer euró, melynek valós értéke (piaci kamatozást feltételezve) 13 794 ezer euró (részletesen lásd a 14.2. pontban alább).

2. számú Unicredit hitel:

	2023. december 31.	**2024. december 31.**
Rövid lejáratú	1 460	1 460
Hosszú lejáratú	29 834	28 374
Hitel 2. / UniCredit Bank Hungary Zrt.	**31 294**	**29 834**

A Társaság 2019. november 19-én a tőkeszerkezetének optimalizálása céljából 10 éves futamidejű, 40 millió euró keretösszegű hitelszerződést kötött az UniCredit Bank Hungary Zrt-vel, ami 2019. december 30-án folyósításra is került. A hitel kiegészül egy a teljes futamidőre vonatkozó kamatcsere (IRS) ügylettel, aminek eredményeképpen a kamatláb a hitel teljes futamidejére rögzített. Az IRS ügylet fordulónapi pozitív valós értéke 2 561 ezer euró, amely a hosszú lejáratú pénzügyi követelések között szerepel (2023: 3 419 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	**2023. december 31.**	**2024. december 31.**
Fedezeti ügylethez kapcsolódó pénzügyi követelés	3 419	2 561
Fedezeti ügylethez kapcsolódó egyéb átfogó jövedelem	(3 418)	(2 561)
Fedezett hitel összege	31 294	29 933

14.2. Elemzések

A hitelek lejárati szerkezete:

	2023. december 31.	2024. december 31.
1 éven belül esedékes	5 513	11 576
1-5 év között esedékes	54 519	66 340
5 éven túl esedékes	23 772	-
Hitelek	**83 804**	**77 916**

A hitelek valós értéke:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Erste Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	7 906	6 752
Erste Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	29 558	27 536
UniCredit Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel*	15 046	13 794
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	31 294	29 834
Hitelek valós értéken	**83 804**	**77 916**

* 2.5% piaci kamatlábbal számolva a kamattámogatott hitelek esetében.
A hitelek átlagos súlyozott kamatlába 1.91% volt 2024. december 31-én és a beszámoló elfogadásának időpontjában (2023: 1.87%).

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 2023. és 2024. december 31-re vonatkozóan:

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**

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

* 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

	2023. december 31.	2024. december 31.
ERSTE Bank Hungary Zrt. 1. sz. hitel	(1 439)	(1 656)
ERSTE Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	1 580	943
UniCredit Bank Hungary Zrt. 2. sz. hitel	3 419	2 561
Fedezeti ügyletek valós értéke	**3 560**	**1 848**
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi követelés	4 999	3 504
Ebből rövid lejáratú pénzügyi kötelezettség	-	(1 656)
Ebből hosszú lejáratú pénzügyi kötelezettség	(1 439)	-
Az ügyletekhez kapcsolódó cash flow fedezeti ügylet tartaléka	5 727	4 407

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

16. Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. december 31.
Hitelek valós érték különbözete*	751	288
Egyéb hosszú lejáratú kötelezettségek	**751**	**288**

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

17. Árbevétel

	2023. december 31.	2024. december 31.
Ingatlan bérbeadás árbevétele*	16 845	17 261
Árbevétel	**16 845**	**17 261**

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

2023-ban és 2024-ben az ukrán háború, az energiaárak változása és az általános gazdasági helyzet 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 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:

	2023. december 31.	2024. december 31.
1 éven belül	16 604	15 959
1-2 év	12 988	13 179
2-3 év	9 836	10 556
3-4 év	3 411	9 117
4-5 év	2 058	7 628
5 éven túl	828	37 389
	45 725	**93 828**

2024 II. félévben a Csoport két jelentős bérlőjével, az SAP Hungary Kft-vel további 10 évre, míg a Graphisoft SE szoftvervállalkozással további 5 évre újította meg bérleti szerződéseit, amely a megállapodások szerinti minimális lízing kifizetések összegét 2024-ben emelte.

18. Működési költség

	2023. december 31.	2024. december 31.
Ingatlanokkal kapcsolatos költség	145	170
Személyi jellegű költség	1 018	1 141
Egyéb működési költség	449	546
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	216	226
Működési költség	**1 828**	**2 083**

A Csoport által üzemeltetett irodapark kihasználtsága magas, 2024. év végén 94% (2023: 95%), ezáltal a bérleti díj bevételt nem termelő ingatlanokkal kapcsolatos működési költségek összege viszonylag alacsony, 56 ezer euró (2023: 44 ezer euró).

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Iroda és telekommunikáció	9	11
Tőzsdei díjak	55	63
Jog és adminisztráció	193	257
Egyéb	192	215
Egyéb működési költség	**449**	**546**

19. Egyéb bevétel (ráfordítás)

	2023. december 31.	2024. december 31.
Továbbszámlázott beruházási költségek bevétele	203	221
Továbbszámlázott beruházási költségek	(169)	(190)
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek bevétele	7 133	7 537
Továbbszámlázott üzemeltetési költségek	(6 854)	(6 958)
Egyebek	261	393
Egyéb bevétel	**574**	**1 003**

20. Kamatbevétel és kamatköltség

	2023. december 31.	2024. december 31.
Kapott kamatok	734	385
Hitelkamatok	(1 592)	(1 520)
Egyéb kamatköltség	(65)	(38)
Nettó kamatköltség	**(923)**	**(1 173)**

21. Egyéb pénzügyi eredmény

	2023. december 31.	2024. december 31.
Realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	3	(342)
Nem realizált (árfolyamveszteség)	(101)	(135)
Fedezeti ügylet hatékonytalan része*	35	16
Egyéb pénzügyi eredmény	**(63)**	**(461)**

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

22. Nyereségadók

	2023. december 31.	2024. december 31.
Tárgyévi nyereségadók	(21)	(365)
Nyereségadók	**(21)**	**(365)**

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

Az innovációs járulék esetében 2024 decemberében a Csoport önellenőrzést hajtott végre a 2019-2023. évek tekintetében, hogy az azokban az években meg nem fizetett innovációs járulékot kikalkulálja, elszámolja és befizesse. Az innovációs járulék mértéke az iparűzési adó alapjának 0.3%-a és a következő leányvállalatokat érinti:

Graphisoft Park Kft., Graphisoft Park South I. Kft., Graphisoft Park Engineering & Management Kft. és Graphisoft Park Services Kft.

Az érintett években az innovációs járulék összege a következő:

Év	Innovációs járulék
2019	40
2020	53
2021	54
2022	61
2023	63
Összesen	**270**

A Csoport megítélése szerint a 2019-2023-ra vonatkozó innovációs járulék összege nem jelentős, így a korábbi éveket érintő tételek jövedelemadó ráfordításként 2024-ben kerültek elszámolásra.

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

	2023. december 31.	2024. december 31.
Adózás előtti eredmény	**10 183**	**17 447**
Számított társasági adó	**916**	**1 570**
Nem adóköteles tételek	(946)	(1 592)
Egyéb	31	23
Társasági adó	**1**	**1**
Helyi iparűzési adó	**20**	**23**
Innovációs járulék	**-**	**341**
Nyereségadók	**21**	**365**
Effektív adókulcs	**0.2%**	**2.1%**

23. Egy részvényre jutó eredmény

Az egy részvényre jutó eredmény számítása a következő:

	2023. december 31.	2024. december 31.
A Társaság részvényeseire jutó eredmény	10 162	17 082
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó eredmény (EUR)	**1.01**	**1.69**
Forgalomban lévő törzsrészvények súlyozott átlagos száma	10 082 598	10 082 598
Egy részvényre jutó hígított eredmény (EUR)	**1.01**	**1.69**

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:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Törzsrészvények száma	549 076	549 076
Dolgozói részvények száma	862 954	772 954
Részvény névértéke (EUR)	0.02	0.02
Részvények névértéke összesen (EUR)	28 241	26 441
Saját részvények bekerülési értéke összesen	981	979

A Társaság 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.

25. Nettó eszközérték

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

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

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

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	-
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.

26. Kapcsolt vállalkozások

Tranzakciók kapcsolt vállalkozásokkal:

A Graphisoft Park SE a konszolidációba bevont leányvállalatain (100%) kívül nem rendelkezett tulajdonosi érdekeltséggel más társaságokban 2024-ben és 2023-ban.

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

- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) ügyvezetője az AIT-Budapest Kft-nek,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának elnöke (Bojár Gábor) 2023. december 31-ig tagja volt a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Hornung Péter) 2023. december 31-ig tagja volt a Graphisoft SE Igazgatótanácsának,
- a Graphisoft Park SE Igazgatótanácsának egy tagja (Szigeti András) vezérigazgatója a B.N.B.A. Holding Zrt-nek.

A fenti változások miatt a Csoport 2024-től a Graphisoft SE-t már nem tekinti kapcsolt vállalkozásnak.

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

Tétel	**2023. december 31.**	**2024. december 31.**
Értékesítés kapcsolt vállalkozásnak	2 270	210
Beszerzés kapcsolt vállalkozástól	1	-
Követelés kapcsolt vállalkozással szemben	168	3
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	39	-

A kapcsolt vállalkozásokkal folytatott tranzakciók az alábbiak voltak 2024-ben és 2023-ban:

- 2024-ben az AIT-Budapest Kft és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 845 m^2, 2023-ban az AIT-Budapest Kft., a Graphisoft SE és a B.N.B.A. Holding Zrt. összesen 7 463 m^2 irodaterületet bérelt a Graphisoft Parkban,
- a Graphisoft SE szoftverüzemeltetési szolgáltatást nyújtott a Graphisoft Park Kft-nek 2023-ban.

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 2024-ben és 2023-ban.

Az Igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Az Igazgatótanács díjazása	93	101
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása	495	541
Összesen	**588**	**642**

* 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 2024-ben és 2023-ban 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:

	2023. december 31.			2024. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**	**1 789 082**	**16.83**	**15.99**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
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	0.82	90 457	0.85	0.81
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 013 213**	**n/a**	**9.13**	**1 103 213**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó – IT tag, CFO*	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**2 802 295**	**16.83**	**25.25**	**2 892 295**	**16.83**	**25.85**

* A Társaság 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.

27. Pénzügyi kockázatok kezelése

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

Piaci kockázat:

Bérleti díj kockázat:

A Csoport évek óta következetes és kiszámítható bérleti díj árazási politikát folytat. A jelenlegi bérleti díjak és feltételek megfelelőségét a piac (bérlők) visszaigazolja, azok összhangban vannak az ingatlanok egyedi környezetével és kiemelkedő minőségével. Azonban nincsen bizonyosság arra vonatkozóan, hogy a jelenlegi bérleti díjak és feltételek a jövőben is fenntarthatók lesznek. A koronavírus járványt követően a home office térnyerése, az átalakuló irodahasználat, továbbá az energiaárak és az infláció alakulása miatt a bérelt területek iránti csökkenő igény, illetve az esetlegesen elmaradó szerződésmegújítások a korábbiaknál nagyobb kockázatot jelentenek a bérleti díj alakulására vonatkozóan. A Társaság 2025. évi előrejelzése szerint az árbevétel mérsékelt csökkenésére számítunk.

Adózott eredmény alakulása	**2023. december 31.**		**2024. december 31.**	
Bérleti díj változás mértéke				
	105%	11 004	105%	17 945
	100%	**10 162**	**100%**	**17 082**
	95%	9 320	95%	16 219

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.

2024-ben és 2023-ban a Csoport 2 bérlőjével (SAP Hungary Kft, Graphisoft SE) elszámolt árbevétel haladta meg a teljes árbevétel 10%-át (bérlőnként külön). A 2 bérlőtől származó árbevétel összesen a teljes árbevétel 39%-a volt 2024-ben és 34%-a volt 2023-ban.

Bankbetétek és pénzügyi befektetések:

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

Likviditási kockázat:

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

A Csoport a fizetési kötelezettségeinek fizetési határidőn belül eleget tesz, 2024. és 2023. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

A szerződött és ténylegesen fizetendő (nem diszkontált) pénzügyi kötelezettségeinek lejárati szerkezetét az alábbi két táblázat foglalja össze 2024. és 2023. december 31-ére vonatkozóan:

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

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**

* 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.

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

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**

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 kármentesítési kötelezésre való határozat a gázgyártás leállítását követő több évtizednyi halogatás után, végül 2015-ben megszületett. A Pest Megyei Kormányhivatal Érdi Járási Hivatala, mint környezetvédelmi hatóság 2015. június 29. napján kelt, PE/KTF/1096-39/2015. ügyiratszámú határozatában két ütemben kármentesítésre kötelezte a Fővárosi Gázművek Zrt-t, első ütemben lényegében a földtani közeg (földcsere és elszállítás) és második ütemben a felszín alatti víz tekintetében. Az első ütem végrehajtására 2017. november 30. napi véghatáridőt, míg a második ütemre 2019. április 30. véghatáridőt írt elő a határozat. A teljesítésre előírt időben a kötelezett a tényleges kármentesítést nem kezdte meg, belső adminisztratív előkészítő tevékenységeket végzett. A kötelezett többször kérte a határidő hosszabbítást, amelyeket rendre megkapott.

Egy 2018-ban megadott határidő hosszabbítást a Graphisoft Park megtámadott közigazgatási bírósági eljárásban, amely bírósági eljárást ugyan meg is nyerte, de a 2019. december 12-én lezárult eljárást követően az illetékes Pest Megyei Kormányhivatal új eljárást folytatott le, amelynek során 2020. április 30-án az előírt határidőt ismételten meghosszabbította, 2021. május 31-ei és 2022. szeptember 30-ai határidőket állapítva meg.

A járványügyi és veszélyhelyzeti rendelkezések alatt 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 ismét 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 az 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 lett volna.

2024. november 19. napjától azonban ismételten megváltozott a kármentesítésre vonatkozó jogszabályi környezet, az 5 éven belül meg nem kezdett kármentesítésekre a hatályba lépett jogszabályi kiegészítés ún. kötelező felülvizsgálatot ír elő. A kötelező felülvizsgálat során új, ún. „felülvizsgált beavatkozási terv" készül és ezzel a kármentesítésre vonatkozó határidő újra módosul. A felülvizsgálat elrendelését a környezetvédelmi hatósági ügyekért felelős helyettes államtitkár végzi. Ennek megfelelően az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkára 2024. december 20-án kelt határozata szerint az MVM Energiakereskedelmi Zrt. által elkészítendő új, felülvizsgált beavatkozási terv benyújtásának határideje 2026. december 31. A felülvizsgálat ideje alatt a korábbi beavatkozási terv végrehajtását nem lehet megkezdeni.

A fenti változások alapján a kármentesítés elvégzésének várható új határideje jelenleg nem állapítható meg, önmagában az új, felülvizsgált beavatkozási terv elkészítése 2 éves hosszabbítást jelent és a tényleges kármentesítés csak ennek jóváhagyását követően kezdődhet meg.

Meg kell említenünk, hogy a kármentesítés befejezésére vonatkozó határidők fentebb részletezett ismételt módosításai közvetlenül a határidők letelte előtt történtek, ugyanakkor ezeket megelőzően az érdemi kármentesítés meg sem kezdődött.

A Társaság 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörlő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

A Graphisoft Park a kármentesítés tényleges megkezdésének és befejezésének időpontját egyelőre bizonytalannak tekinti, az északi fejlesztési területen belátható időn belül továbbra sem látja lehetségesnek érdemi fejlesztések megkezdését.

31. Beszámoló jóváhagyása

A Graphisoft Park SE 2024. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített konszolidált éves beszámolóját az igazgatótanács javaslatának megfelelően 244 123 ezer EUR mérlegfőösszeggel és 10 162 ezer EUR adózott eredménnyel jóváhagyta. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 0.70 EUR, összesen 7 058 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 386 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2024. május 21. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2024. május 6-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

32. Fordulónap utáni események

Az Igazgatóság által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített konszolidált éves beszámolóját 2025. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. A konszolidált éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.71 euró, összesen 7 159 ezer euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2025. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.355 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult a konszolidált éves beszámoló módosítására.

Közigazgatási per indítása

A Graphisoft Park 2025. január 21-én bírósági felülvizsgálati eljárást, közigazgatási pert indított a kármentesítés határidejét eltörlő 2024. december 20-án kelt határozat ellen. Az eljárásban az alperes az Energiaügyi Minisztérium Környezetvédelmi Hatósági Ügyekért Felelős Helyettes Államtitkár. A Társaság álláspontja szerint a meghozott határozat az Alaptörvénybe ütközik és a határozat meghozatal során nem érvényesültek a jogállami normák.

Dolgozói részvény tranzakció

2025. március 20-án Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db dolgozói részvény.

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 2024. december 31-i egyedi és konszolidált pénzügyi kimutatásaira vonatkozó könyvvizsgálati díja 17 910 euró, míg a leányvállalatok év végi és évközi könyvvizsgálati díja 41 380 euró összesen. Az audithoz kapcsolódó egyéb díjak összessége 6 650 euró volt 2024-ben. A 2024-re vonatkozó nem audit szolgáltatások összege 4 500 euró.

34. Nyilatkozatok

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

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

GRAPHISOFT PARK SE
ANYAVÁLLALATI ÉVES JELENTÉS 2024

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 2024-ben és 2023-ban a következő volt:

- Árbevétel leányvállalati osztalékokból.

2024. év eseményei

A Társaságnak 2024. december 31-én öt 100%-os leányvállalata van:

	Tulajdoni hányad / Szavazati arány (%)	2023. december 31.	2024. 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	1 350 449
Graphisoft Park Services Kft.	100	198 566	280 234
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	100	289 350	289 350
Részesedések értéke (EUR)		**11 067 267**	**11 489 935**

2024-ben a Társaság leányvállalati osztalékból származó árbevétele 8 196 971 euró (2023: 6 254 733 euró) volt.

2025. 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 Polgári Törvénykönyv másképp nem rendelkezik;
- az Igazgatótanács tagjainak és elnökének megválasztása, visszahívása, továbbá díjazásuk megállapítása, ideértve az Igazgatótanács által létrehozott bizottságokban ellátott tevékenységét is.

Igazgatótanács

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

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

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:

	2023. december 31.			2024. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**	**10 631 674**	**100.00**	**90.14**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**	**1 789 082**	**16.83**	**15.99**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
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	0.82	90 457	0.85	0.81
5% feletti részvényesek	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**	**2 759 759**	**25.96**	**24.67**
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735 386	6.92	6.63	1 259 759	11.85	11.26
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725 020	6.82	6.53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.52	1 500 000	14.11	13.41
Egyéb részvényesek	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**	**5 533 757**	**52.05**	**49.48**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**	**1 876 167**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó – IT tag, pénzügyi igazgató (3)	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
Dolgozói saját részvények (1)	862 954	n/a	-	772 954	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 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.
(4) A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt (korábbi nevén AEGON Befektetési Alapkezelő Zrt) 2024. február 22-én megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 5% alá csökkent.
(5) A HOLD Alapkezelő Zrt 2024. június 28-án megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 10% fölé nőtt.

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 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2025. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.71 euró, összesen 7 158 645 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2025. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.355 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Dolgozói részvény tranzakció

2025. március 20-án Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db dolgozói részvény.

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, 2025. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

GRAPHISOFT PARK SE

ANYAVÁLLALATI ÉVES BESZÁMOLÓ

a 2024. december 31-én végződő évre

a Nemzetközi Pénzügyi Beszámolási Standardok (IFRS) szerint

(auditált)

Budapest, 2025. március 26.

Kocsány János
vezérigazgató

Farkas Ildikó
gazdasági igazgató

GRAPHISOFT PARK SE
AUDITÁLT ÉVES BESZÁMOLÓ
2024. 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	**8-40**

GRAPHISOFT PARK SE
MÉRLEG
2024. DECEMBER 31.
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Pénzeszközök	5	422 172	335 799
Adókövetelés	6	20 514	30 007
Egyéb forgóeszközök	7	17 428	7 770
Forgóeszközök		**460 114**	**373 576**
Immateriális javak	8	6 084	-
Ingatlanok (eszközhasználati jog)	9	18 668	15 274
Gépek, berendezések	10	274	649
Részesedések	11	11 067 267	11 489 935
Befektetett eszközök		**11 092 293**	**11 505 858**
ESZKÖZÖK ÖSSZESEN		**11 552 407**	**11 879 434**
Szállítók	12	14 238	24 180
Kötelezettség kapcsolt vállalkozással szemben	13	13 771	52 349
Lízingkötelezettség	9	4 273	4 358
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	26 289	19 541
Rövid lejáratú kötelezettségek		**58 571**	**100 428**
Hosszú lejáratú lízingkötelezettség	9	11 425	7 067
Hosszú lejáratú kötelezettségek		**11 425**	**7 067**
KÖTELEZETTSÉGEK ÖSSZSEN		**69 996**	**107 495**
Jegyzett tőke	1.3	250 157	250 157
Eredménytartalék		12 213 527	12 501 255
Saját részvények	20	(981 273)	(979 473)
Saját tőke		**11 482 411**	**11 771 939**
FORRÁSOK ÖSSZESEN		**11 552 407**	**11 879 434**

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
EREDMÉNYKIMUTATÁS
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Osztalék bevétel		6 254 733	8 196 971
Árbevétel	**15**	**6 254 733**	**8 196 971**
Személyi jellegű költség		(479 848)	(532 549)
Egyéb működési költség		(289 314)	(342 758)
Értékcsökkenési leírás		(5 811)	(5 929)
Működési költség	**16**	**(774 973)**	**(881 236)**
Egyéb bevétel		212	(3 923)
ÜZEMI EREDMÉNY		**5 479 972**	**7 311 812**
Kamatbevétel		80 328	54 390
Kamatköltség		(458)	(314)
Árfolyam-különbözet		(9 663)	(18 541)
Pénzügyi eredmény	**17**	**70 207**	**35 535**
ADÓZÁS ELŐTTI EREDMÉNY		**5 550 179**	**7 347 347**
Nyereségadók	18	-	-
ADÓZOTT EREDMÉNY		**5 550 179**	**7 347 347**
A Társaság részvényeseire jutó eredmény		5 550 179	7 347 347

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
ÁTFOGÓ JÖVEDELEMKIMUTATÁS
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
Adózott eredmény		**5 550 179**	**7 347 347**
ÁTFOGÓ JÖVEDELEM		**5 550 179**	**7 347 347**
A Társaság részvényeseire jutó jövedelem		5 550 179	7 347 347

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

GRAPHISOFT PARK SE
KIMUTATÁS A SAJÁT TŐKE VÁLTOZÁSAIRÓL
A 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Jegyzett tőke	Eredmény-Tartalék	Saját részvények*	Saját Tőke
2023. január 1.	**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**
Adózott eredmény	-	7 347 347	-	**7 347 347**
Saját részvény átruházás	-	(1 800)	1 800	**-**
Osztalék**	-	(7 057 819)	-	**(7 057 819)**
2024. december 31.	**250 157**	**12 501 255**	**(979 473)**	**11 771 939**

* 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 2024. DECEMBER 31-ÉN VÉGZŐDŐ ÉVRE
(minden összeg EUR-ban, ha másképp nem jeleztük)

	Megjegyzés	2023. december 31.	2024. december 31.
ÜZLETI TEVÉKENYSÉG			
Adózás előtti eredmény		5 550 179	7 347 347
Értékcsökkenés	8, 9, 10, 16	5 811	5 929
Immateriális javak selejtezése	8	-	3 924
Kamatbevétel	17	(80 328)	(54 390)
Kamatköltség	17	458	314
Nem realizált (árfolyamnyereség)	17	(450)	-
Működőtőke változásai:			
Követelések és egyéb forgóeszközök (növekedése) / csökkenése	6, 7, 22	(16 677)	165
Kötelezettségek (csökkenése) / növekedése	12, 13, 14	(2 579)	44 465
Üzleti tevékenységből származó nettó cash flow		**5 456 414**	**7 347 754**
BEFEKTETÉSI TEVÉKENYSÉG			
Tárgyi eszközök beszerzése	10	-	(751)
Tőkeemelés leányvállalatban	11	(91 148)	(422 668)
Kapott kamat	17	80 328	54 390
Befektetési tevékenységből származó nettó cash flow		**(10 820)**	**(369 029)**
PÉNZÜGYI TEVÉKENYSÉG			
Lízingkötelezettség törlesztése	9, 25	(4 190)	(4 273)
Fizetett kamat	17	(458)	(314)
Saját részvény vásárlás	20	(13 138)	-
Fizetett osztalék	25, 27	(5 433 541)	(7 057 819)
Pénzügyi tevékenységből származó nettó cash flow		**(5 451 327)**	**(7 062 406)**
Pénzeszközök (csökkenése)		(5 733)	(83 681)
Pénzeszközök az időszak elején		420 133	422 172
Pénzeszközök árfolyamnyeresége / (árfolyamvesztesége)		7 772	(2 692)
Pénzeszközök az év végén		**422 172**	**335 799**

A kiegészítő melléklet az éves beszámoló szerves részét képezi.

1. Általános információk

1.1. A Graphisoft Park SE

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

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

A Társaság átlagos alkalmazotti létszáma 2 fő volt 2024-ben (2023: 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:

	2023. december 31.			2024. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**10 631 674**	**100.00**	**90.87**	**10 631 674**	**100.00**	**90.14**
Igazgatótanács és vezetők	**1 789 082**	**16.83**	**16.12**	**1 789 082**	**16.83**	**15.99**
Bojár Gábor – IT elnök	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
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	0.82	90 457	0.85	0.81
5% feletti részvényesek	**2 960 406**	**27.85**	**26.68**	**2 759 759**	**25.96**	**24.67**
HOLD Alapkezelő Zrt. (5)	735 386	6.92	6.63	1 259 759	11.85	11.26
VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt. (4)	725 020	6.82	6.53	n/a	n/a	n/a
B.N.B.A. Holding Zrt.	1 500 000	14.11	13.52	1 500 000	14.11	13.41
Egyéb részvényesek	**5 333 110**	**50.16**	**48.06**	**5 533 757**	**52.05**	**49.48**
Saját részvények (1)	**549 076**	**5.16**	**-**	**549 076**	**5.16**	**-**
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK (2):	**1 876 167**	**n/a**	**9.13**	**1 876 167**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János – IT tag, vezérigazgató	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó – IT tag, pénzügyi igazgató (3)	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
Dolgozói saját részvények (1)	862 954	n/a	-	772 954	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 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.
(4) A VIG Befektetési Alapkezelő Magyarország Zrt (korábbi nevén AEGON Befektetési Alapkezelő Zrt) 2024. február 22-én megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 5% alá csökkent.
(5) A HOLD Alapkezelő Zrt 2024. június 28-án megküldött értesítése alapján a Társaságban fennálló részesedése 10% fölé nőtt.

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

Igazgatótanács

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

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

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 2024. 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) 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 módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

B) 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 módosítások nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

C) 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 nem voltak jelentős hatással a Társaság beszámolójára.

2.3. Devizaműveletek

Funkcionális pénznem és a prezentálás pénzneme:

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

Tranzakciók és egyenlegek:

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

B) IFRS 18 Pénzügyi kimutatások prezentálása és közzétételei: 2024 áprilisában az IASB kibocsátotta az IFRS 18 standardot, amely felváltja az IAS 1 A pénzügyi kimutatások prezentálása standardot. Az IFRS 18 új követelményeket vezet be az eredménykimutatás bemutatásra, beleértve a meghatározott összeseneket és részösszesenket. Ezenkívül a társaságoknak az eredménykimutatásban minden bevételt és ráfordítást az alábbi öt kategória valamelyikébe kell besorolniuk: működési, befektetési, finanszírozási, nyereségadók és megszűnt tevékenységek, amelyek közül az első három új.

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

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

A standardot az EU még nem fogadta be. A Társaság jelenleg azon dolgozik, hogy azonosítsa a módosítások összes hatását az elsődleges pénzügyi kimutatásokra és a kiegészítő megjegyzésekre vonatkozóan.

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

A standardot az EU még nem fogadta be. A Graphisoft Park SE nem jogosult az IFRS 19 alkalmazására, mivel tőkeinstrumentumait nyilvánosan jegyzik.

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

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

5. Pénzeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Bankbetétek	422 172	335 799
Pénzeszközök	**422 172**	**335 799**

6. Adókövetelés

	2023. december 31.	2024. december 31.
Áfakövetelés	20 514	30 007
Adókövetelés	**20 514**	**30 007**

7. Egyéb forgóeszközök

	2023. december 31.	2024. december 31.
Elhatárolt költségek	17 428	7 770
Egyéb forgóeszközök	**17 428**	**7 770**

8. Immateriális javak

Az alábbi táblázat az immateriális javak mozgását mutatja be:

	Vagyoni Értékű Jogok
Nettó érték:	
2023. január 1.	**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**
Bruttó érték:	
2024. január 1.	10 800
Selejtezés	(10 800)
2024. december 31.	-
Értékcsökkenés:	
2024. január 1.	4 716
Növekedés	2 160
Selejtezés	(6 876)
2024. december 31.	-
Nettó érték:	
2024. december 31.	**-**

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

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:	
2023. január 1.	**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**
Bruttó érték:	
2024. január 1.	40 730
2024. december 31.	40 730
Értékcsökkenés:	
2024. január 1.	22 062
Növekedés	3 394
2024. december 31.	25 455
Nettó érték:	
2024. december 31.	**15 274**

Az irodabérleti szerződéshez kapcsolódó lízingkötelezettség lejárati szerkezete a következő:

	2023. december 31.	2024. december 31.
1 éven belül	4 273	4 358
1– 5 év	11 425	7 067
	15 698	**11 425**

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

A tárgyévben 4 273 euró lízingdíj törlesztés történt (2023: 4 190 euró).

A lízing kamatköltsége 314 euró volt 2024-ben (2023: 398 euró).

10. Gépek, berendezések

A gépek, berendezések mozgásait az alábbi táblázat mutatja be:

	Egyéb berendezések, felszerelések
Nettó érték:	
2023. január 1.	**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**
Bruttó érték:	
2024. január 1.	780
Növekedés	750
2024. december 31.	1 530
Értékcsökkenés:	
2024. január 1.	506
Növekedés	375
2024. december 31.	881
Nettó érték:	
2024. december 31.	**649**

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.	23 000	EUR
Graphisoft Park Services Kft.	Ingatlan-üzemeltetés	1031 Budapest, Záhony utca 7.	12 000	eFt
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.	Ingatlankezelés, mérnöki és adminisztratív tevékenység	1031 Budapest, Záhony utca 7.	10 000	eFt

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

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

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

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

A táblázat a leányvállalati részesdések mozgásait mutatja be 2023. során:

	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 leányvállalati részesdések mozgásait mutatja be 2024. során:

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

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

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

Az alábbi táblázat a leányvállalatok saját tőkéjét mutatja be 2023. december 31-re és 2024. december 31-re vonatkozóan:

	2023. december 31.	**2024. december 31.**
Graphisoft Park Kft.	97 369 567	102 788 767
Graphisoft Park South I. Kft.	46 736 088	52 114 679
Graphisoft Park South II. Development Kft.	6 845 501	7 150 009
Graphisoft Park Services Kft.*	260 607	234 227
Graphisoft Park Engineering & Management Kft.*	436 956	428 591

* A társaságok a könyveiket magyar forintban vezetik; a leányvállalatok 2023. és 2024. december 31-i saját tőke adatai a 2023. és 2024. 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

	2023. december 31.	2024. december 31.
Szállítók – belföldi	14 238	24 180
Szállítók	**14 238**	**24 180**

A Társaság a fizetési kötelezettségeinek határidőn belül eleget tesz, 2024. december 31-én, illetve 2023. december 31-én lejárt szállítói tartozása nem volt.

13. Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben

	2023. december 31.	2024. december 31.
Szállítók	13 771	52 349
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	**13 771**	**52 349**

14. Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek

	2023. december 31.	2024. december 31.
Osztalék kötelezettség (korábbi évekből)	3 792	7 758
Egyéb kötelezettségek és elhatárolások	22 497	11 783
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	**26 289**	**19 541**

15. Árbevétel

	2023. december 31.	2024. december 31.
Osztalékbevétel*	6 254 733	8 196 971
Árbevétel	**6 254 733**	**8 196 971**

* A Társaság a következő leányvállalataitól kapott osztalékot:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Graphisoft Park Kft.	4 466 343	5 515 050
Graphisoft Park South I. Kft.	1 700 000	2 600 000
Graphisoft Park Services Kft.	88 390	81 921
Osztalékbevétel	**6 254 733**	**8 196 971**

16. Működési költség

	2023. december 31.	2024. december 31.
Személyi jellegű költség	479 848	532 549
Egyéb működési költség	289 314	342 758
Értékcsökkenési leírás és amortizáció	5 811	5 929
Működési költség	**774 973**	**881 236**

Az egyéb működési költség a következőket tartalmazza:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Iroda és telekommunikáció	7 808	8 690
Jog és adminisztráció	171 243	200 659
Biztosítás	22 462	25 471
Tőzsdei díjak	54 803	62 779
Egyéb	32 998	45 158
Egyéb működési költség	**289 314**	**342 758**

17. Pénzügyi eredmény

	2023. december 31.	2024. december 31.
Kamatbevétel	80 328	54 390
Kamat (költség)	(458)	(314)
Realizált (árfolyamveszteség)	(17 885)	(15 849)
Nem realizált árfolyamnyereség / (veszteség)	8 222	(2 692)
Pénzügyi nyereség	**70 207**	**35 535**

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:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Adózás előtti eredmény	**5 550 179**	**7 347 347**
Számított társasági adó (9%)	**499 516**	**661 261**
Társasági adó alól mentes eredmény	(499 516)	(661 261)
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 2024. december 31-i konszolidált éves beszámolója tartalmazza.

20. Saját részvények

A Graphisoft Park SE saját részvény adatai a következők:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Saját részvények száma (törzsrészvény)	549 076	549 076
Saját részvények száma (dolgozói részvény)	862 954	772 954
Részvény névértéke (EUR)	0,02	0,02
Részvények névértéke összesen (EUR)	28 241	28 241
Saját részvények (bekerülési értéken)	(981 273)	(979 473)

A Társaság 2024. március 12-i közzététele szerint Farkas Ildikó gazdasági igazgató részére kiadásra került 90.000 db dolgozói részvény.

21. Pénzügyi instrumentumok

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**	**-**

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

	Megjegyzés	Könyv szerinti érték	Valós érték	Különbség
		2024. december 31.	2024. december 31.	
Pénzeszközök	5	335 799	335 799	-
Egyéb forgóeszközök	7	7 770	7 770	-
Lízingkötelezettségek	9	(11 425)	(11 425)	-
Szállítók	12	(24 180)	(24 180)	-
Kötelezettségek kapcsolt vállalkozással szemben	13	(52 349)	(52 349)	-
Egyéb rövid lejáratú kötelezettségek	14	(19 541)	(19 541)	-
Pénzügyi instrumentumok		**236 074**	**236 074**	**-**

22. Kapcsolt vállalkozások

Leányvállalatokkal folytatott üzleti tranzakciók:

Bevételek:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Kapott osztalék	6 254 733	8 196 971
Összesen	**6 254 733**	**8 196 971**

Költségek:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Igénybe vett szolgáltatások (iroda közüzemi, üzemeltetési díja; menedzsment díj; továbbszámlázott jogi díjak)	125 907	169 655
Kamat	458	314
Összesen	**126 365**	**169 969**

Kötelezettségek:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Szállítók	13 771	52 349
Lízingkötelezettség	15 698	11 425
Összesen	**29 469**	**63 774**

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 2024-ben és 2023-ban.

Az igazgatótanács díjazása, a kulcspozícióban lévő vezetők* javadalmazása:

	2023. december 31.	2024. december 31.
Az igazgatótanács díjazása	92 845	100 776
A kulcspozícióban lévő vezetők javadalmazása (beleértve a kapcsolt vállalkozásoktól kapott javadalmazást is)	352 024	467 196
Összesen	**444 869**	**567 972**

* 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 2024-ben és 2023-ban 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:

	2023. december 31.			2024. december 31.		
Részvényes	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**	**Részvények (db)**	**Részesedés (%)**	**Szavazati arány (%)**
TÖRZSRÉSZVÉNYEK:	**1 789 082**	**16.83**	**16.13**	**1 789 082**	**16.83**	**15.99**
Bojár Gábor - IT elnök	1 685 125	15.85	15.19	1 685 125	15.85	15.06
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	0.82	90 457	0.85	0.81
DOLGOZÓI RÉSZVÉNYEK:	**1 013 213**	**n/a**	**9.13**	**1 013 213**	**n/a**	**9.86**
Kocsány János - IT tag, vezérigazgató	923 213	n/a	8.32	923 213	n/a	8.25
Farkas Ildikó - IT tag, pénzügyi igazgató	90 000	n/a	0.81	180 000	n/a	1.61
RÉSZVÉNYEK ÖSSZESEN:	**2 802 295**	**16.83**	**25.26**	**2 892 295**	**16.83**	**25.85**

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 2024. december 31-én, illetve 2023. 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, 2024. és 2023. december 31-én lejárt tartozása nem volt.

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

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.

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

*A lízingkötelezettségek 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.

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**

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

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 2024. április 29-én megtartott éves közgyűlése a Társaság 2023. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint készített éves beszámolóját jóváhagyta. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az éves rendes közgyűlés törzsrészvényenként 0,70 EUR, összesen 7.058 ezer EUR, dolgozói részvények után mindösszesen 386 ezer EUR osztalék kifizetését hagyta jóvá. Az osztalékfizetés kezdőnapja 2024. május 21. volt. Az osztalékot a Társaság a tulajdonosi megfeleltetés során, 2024. május 6-án beazonosított részvényesek részére fizette ki.

28. Fordulónap utáni események

Az Igazgatótanács által javasolt osztalék

A Graphisoft Park SE Igazgatótanácsa a Társaság 2024. évi, nemzetközi pénzügyi beszámolási standardok (IFRS) szerint elkészített éves beszámolóját 2025. március 26-i határozatában elfogadta és engedélyezte a közzétételt. Az éves beszámoló elfogadásával egyidejűleg az Igazgatótanács törzsrészvényenként 0.71 euró, összesen 7 158 645 euró osztalék jóváhagyását javasolja a Graphisoft Park SE 2025. április 29-én tartandó éves rendes közgyűlésének. A dolgozói részvényekre részvényenként 0.355 euró osztalék jóváhagyását javasolja az Igazgatótanács. Az éves rendes közgyűlés jogosult az éves beszámoló módosítására.

Jóváhagyott leányvállalati osztalék:

2025. március 26-án a Társaság két leányvállalatától a következő osztalék összegek kerültek jóváhagyásra:

- Graphisoft Park Kft: 5 000 000 euró
- Graphisoft South I. Kft.: 4 500 000 euró

Dolgozói részvény tranzakció:

2025. március 20-án Fekete Csaba üzemeltetési vezető részére kiadásra került 60 000 db dolgozói részvény.

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 2024. december 31-i éves beszámoló és konszolidált éves beszámoló könyvvizsgálati díja 17 910 euró. A könyvvizsgálattal kapcsolatos egyéb díjak összege 6 650 euró volt 2024-ben. A 2024-re vonatkozó nem audit szolgáltatások összege 4 500 euró.

c) Saját tőke megfeleltetés:

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

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

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

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.*