



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	2007	Zmiana	2006
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts”	71.555	37 %	52.408
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Asset Management & Development”	9.643	51 %	6.391
Przychody ze sprzedaży razem	81.198	38 %	58.799
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	31.512	399 %	6.319
EBITDA	56.957	85 %	30.802
EBIT	47.188	107 %	22.801
Zysk finansowy netto	33.734	59 %	21.210
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	14.837	27 %	11.728
Suma bilansowa	508.360	32 %	385.001
Kapitał własny	177.308	104 %	87.028
Kapitał podstawowy	36.000	20 %	30.000
Udział kapitału własnego ¹	34,9 %	12 pp	22,6 %
Adaptowany udział kapitału własnego	53,9 %	6 pp	47,9 %
Ø Akcje w roku obrotowym	szt. 35.500.000	18,3 %	30.000.000
Zysk na jedną akcję	w EUR 0,95	36 %	0,70
Przewidywana dywidenda na jedną akcję	w EUR 0,25	67 %	0,15
Pay-out Ratio	26,3 %	5 pp	21,4 %
Liczba akcji na dzień 31.12.	szt. 36.000.000	20 %	30.000.000
Liczba hoteli	15	3	12
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)	2.317	455	1.862
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych	7	- 1	8
Liczba rozwojowych projektów hotelowych	12	2	10
Ø Zatrudnienie w Grupie	1.198	27 %	940
	31.12.2007	Zmiana	31.12.2006
Gross Asset Value (GAV)			
w mln EUR	614,8	29 %	477,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)			
w mln EUR	387,4	50 %	258,0
NNNAV na jedną akcję	w EUR 10,8	26 %	8,6
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR 6,64	- 40 %	11,00 ²

1 przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

2 cena emisji 26.01.2007

Spis treści

U2	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Highlights 2007
07	Corporate Governance
10	Organy spółki
11	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
13	Investor Relations
15	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
15	Środowisko gospodarcze
16	Rynki
20	Główne transakcje i zadania w roku obrotowym
22	Rozwój działalności
23	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
29	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
31	Istotne ryzyka i zagrożenia
31	Pracownicy
32	Długotrwałość
32	Dane zgodnie z § 243a UGB
32	Zdarzenia po dniu bilansowym
33	Perspektywy
35	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
35	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
36	Skonsolidowany bilans
38	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
111	Opinia biegłego rewidenta
113	Oświadczenie Zarządu
114	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
U3	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
U4	Kalendarium
U4	Impressum

WARIMPEX – Real Estate Development & Investment

Warimpex jest spółką nieruchomościową i inwestycyjną. Nasza podstawowa działalność polega na budowie i prowadzeniu hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej.

Wyraźna koncentracja na jakości i długotrwałości stwarza nam duży potencjał wzrostu także na przyszłość.

Średnioterminowym celem naszej Grupy jest objęcie pozycji lidera na rynku nieruchomości hotelowych w „Nowej Europie”.

Warimpex w skrócie

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jest spółką nieruchomościową i inwestycyjną. Jej działalność koncentruje się przede wszystkim na budowaniu i prowadzeniu hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej.

Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem dyplomowanego kupca Georga Foliana i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym z łączną liczbą pokoi przekraczającą 5.500. Ponadto Warimpex realizuje także biurowce i inne nieruchomości.

Development I Asset Management

Warimpex uważa się za „hybrydową” spółkę nieruchomościową, która jako deweloper realizuje projekty, a jako Asset Manager – w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości – zagospodarowuje je samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z prowadzenia hoteli i wynajmu nieruchomości biurowych, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, Pradze, St. Petersburgu i Warszawie. Vienna International Hotelmanagement AG prowadzi większość hoteli. Ponadto Warimpex opiera się na długoletniej, owocnej współpracy z międzynarodowymi koncernami branży hotelowej, takimi jak InterContinental Group czy Sheraton.

Na koniec roku 2007 Warimpex był właścicielem lub współwłaścicielem piętnastu hoteli luksusowych i biznesowych z łącznie ponad 3.300 pokojami oraz siedmiu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 36.000 m² w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii i we Francji. Liczne kolejne projekty w zakresie nieruchomości znajdują się obecnie w fazie rozwoju.

Hotelami pięciogwiazdkowymi Warimpex rozpoczyna ekspansję w miastach stołecznych na nowych rynkach. Hotele trzygwiazdkowe plus i czterogwiazdkowe, tj. marki Angelo i Andel's, powstają w miastach dużych oraz drugorzędnych pod względem wielkości.

W segmencie hoteli jedno- i dwugwiazdkowych portfel Warimpexu uzupełnią w przyszłości hotele ekonomiczne, powstające w ramach przedsięwzięcia joint venture, prowadzonego z Louvre Hotels.

Highlights 2007

Operacyjne Highlights

- 26.1.2007 Udane wejście na giełdy w Wiedniu i w Warszawie
- 26.3.2007 Joint Venture z Louvre Hotels w celu budowy sieci hoteli budget w Europie Wschodniej
- 30.3.2007 Sprzedaż biurowca w Pradze
- I kwartał 2007 Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's w Łodzi w kompleksie hotelowo-komercyjnym „Manufaktura”
- 27.4.2007 Zakup budynku sąsiadującego z Hotelem Savoy w Pradze w celu utworzenia dodatkowych 24 pokoi
- 30.5.2007 Otwarcie Hotelu Andel's w Krakowie
- II kwartał 2007 Rozpoczęcie budowy dwóch Hoteli Angelo w Monachium oraz w miejscowości Plzeň
- 14.6.2007 Nabycie kolejnych 16,67 % udziałów w Hotelu InterContinental w Warszawie
- 17.7.2007 Wejście na rynek w Rumunii, nabycie czterogwiazdkowego hotelu lotniskowego
- III kwartał 2007 Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's w Berlinie, Landsberger Allee
- 27.9.2007 Pozwolenie na budowę dla projektu Airportcity w St. Petersburgu
- 6.11.2007 Nagroda Austria's Leading Company w kategorii Big Player, Wiedeń
- 12.10.2007 Nabycie nieruchomości gruntowej w Poznaniu pod rozwój hotelu
- 26.11.2007 Sprzedaż 25 % udziałów w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu na rzecz wspólninwestora CA Immo International
- 3.12.2007 Nabycie czterogwiazdkowego hotelu w Paryżu wspólnie z UBM
- 19.12.2007 Nabycie Palais Hansen w Wiedniu wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group i Porr Solutions

Finansowe Highlights

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 38 %
- EBITDA wzrósł o 85 %
- Wycena CBRE wykazała majątek nieruchomościowy w wysokości 614,8 mln EUR, co oznacza jego wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim o 137,3 mln EUR.
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję wzrósł o 26 % wzgl. 2,2 EUR do wysokości 10,8 EUR/akcję

Corporate Governance

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Corporate Governance, jak również polski kodeks „Best Practices in Public Companies”. Zarząd deklaruje przestrzeganie obu zbiorów wytycznych w możliwie najlepszy sposób. Spółka spełnia wszystkie wymogi ustawowe, a ponadto postępuje w zgodzie z niemal wszystkimi zasadami Comply-or-Explain kodeksu austriackiego. Odchylenia od pojedynczych zasad Corporate Governance związane są ze strukturą firmy lub dotyczą polskich zasad, które nie są spełniane w związku z kierowaniem się w pierwszej kolejności regułami austriackimi.

Szczegółowe informacje dot. Corporate Governance znajdują się na stronie internetowej firmy pod adresem **www.warimpex.com**.

Milestones 2007

26.1.2007

Udane wejście
na giełdy w Wiedniu
i w Warszawie



30.3.2007

Sprzedaż
biurowca
w Pradze



27.4.2007

Zakup budynku
sąsiadującego z
Hotelem Savoy w
Pradze w celu utworzenia
dodatkowych 24 pokoi

14.6.2007

Nabycie kolejnych
16,67 % udziałów
w Hotelu
InterContinental
w Warszawie



warimpex

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

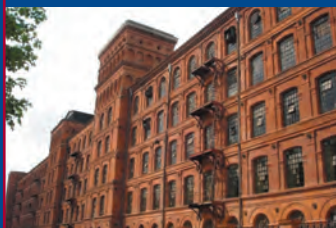
Maj

Czerwiec

LOUVRE HOTELS

I kwartał 2007

Rozpoczęcie budowy Hotelu
Andel's w Łodzi w komplek-
sie hotelowo-komercyjnym
„Manufaktura”



26.3.2007

Joint Venture z Louvre
Hotels w celu budowy
sieci hoteli budget
w Europie Wschodniej

II kwartał 2007

Rozpoczęcie budowy
dwóch Hoteli Angelo
w Monachium oraz
w miejscowości Plzeň



30.5.2007

Otwarcie
Hotelu
Andel's
w Krakowie



17.7.2007

Wejście na rynek
w Rumunii, nabycie
czterogwiazdkowego
hotelu lotniskowego



27.9.2007

Pozwolenie na
budowę dla
projektu Airportcity
w St. Petersburgu



26.11.2007

Sprzedaż 25 % udziałów w
projekcie rozwojowym Airportcity
w St. Petersburgu na rzecz wspóln-
westora CA Immo International



19.12.2007

Nabycie Palais
Hansen w Wiedniu
wspólnie z Wiener
Städtischen
Versicherung/Vienna
Insurance Group
i Porr Solutions

Lipiec

Sierpień

Wrzesień

Październik

Listopad

Grudzień

III kwartał 2007

Rozpoczęcie budowy
Hotelu Andel's
w Berlinie,
Landsberger Allee



12.10.2007

Nabycie nieruchomości
gruntowej w
Poznaniu pod
rozwój hotelu



6.11.2007

Nagroda Austria's Leading Company
w kategorii Big Player, Wiedeń

3.12.2007

Nabycie cztero-
gwiazdkowego
hotelu w Paryżu
wspólnie z UBM



warimpex

Organy spółki



Zarząd

Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu
mandat do 2 września 2011

Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu
mandat do 2 września 2011

Christian Fojtl

Członek Zarządu
mandat do 31 lipca 2011

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu
mandat do 31 lipca 2011

Rada Nadzorcza

Alarich Fenyves

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komitetu Projektowego
Przewodniczący Komisji Kadrowej
powołany 31 maja 2007
koniec bieżącej kadencji w 2011 r.
Członek Rady Nadzorczej CA Immo International AG, Wiedeń

Heinrich Geyer

Zastępca Przewodniczącego Rady Nadzorczej
Członek Audit Committee
Członek Komisji Kadrowej
Członek Komitetu Projektowego
powołany 13 września 2000
koniec bieżącej kadencji w 2007 r.

Franz Burkert

Członek Rady Nadzorczej
Przewodniczący Audit Committee/ekspert ds. finansowych
Członek Komisji Kadrowej
powołany 9 lutego 1994
koniec bieżącej kadencji w 2007 r.

Victor Igalfy-Igally

Członek Rady Nadzorczej
Członek Komitetu Projektowego
powołany 9 lutego 1994
koniec bieżącej kadencji w 2007 r.

William Henry Marie de Gelsey

Członek Rady Nadzorczej
powołany 31 maja 2007
koniec bieżącej kadencji w 2011 r.
Członek Board of Directors w Gedeon Richter Ltd, Budapeszt

Wolfgang Mitterberger

Członek Rady Nadzorczej
Członek Audit Committee
powołany 31 maja 2007
koniec bieżącej kadencji w 2011 r.

Friedrich Grassi

Członek Rady Nadzorczej
powołany 31 maja 2007
koniec bieżącej kadencji w 2007 r.

Alicja Kornasiewicz

Członek Rady Nadzorczej
powołana 31 maja 2007
koniec bieżącej kadencji w 2011 r.

Audytory spółki

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Słowo wstępne Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze!

W styczniu 2007 r. zrobiliśmy duży krok na drodze dalszego rozwoju Warimpexu: w ramach międzynarodowej pierwszej oferty publicznej (Initial Public Offering) wprowadziliśmy naszą firmę na giełdy w Wiedniu i w Warszawie. Dzięki IPO pozyskaliśmy świeży kapitał na dalszy, a przede wszystkim szybszy rozwój. Co prawda zmiany kursów akcji pod wpływem trudnej sytuacji dotyczącej akcji nieruchomościowych nie były od tamtej pory zbyt optymistyczne, ale zgodnie z założonymi planami jesteśmy w stanie realizować naszą dotychczasową strategię „sell one, develop three” jeszcze szybciej i bardziej efektywnie. Teraz obowiązuje zasada „sell two, develop eight”.

Wyniki osiągnięte w roku 2007 są najlepszym dowodem na słusność naszej koncepcji. W styczniu obiecywaliśmy wzrost wartości aktywów netto naszej spółki o 10 %. Dziś możemy pochwalić się wzrostem NNNAV o 26 %. Zwiększyliśmy cash earnings z działalności operacyjnej, wynik EBITDA wzrósł o 85 %, a wynik EBIT zwiększył się ponad dwukrotnie. Sprzedaliśmy obiekty z zyskiem wynoszącym 31,5 mln EUR, pokazując, że jesteśmy w stanie realizować nasze zapowiedzi.

Wielu potencjalnych inwestorów krytykowało naszą konserwatywną politykę w zakresie wyceny, lecz nasi akcjonariusze mają dziś powody do radości: nie wykazujemy w bilansie szacunkowych wartości godziwych naszych obiektów, a już na pewno nie wykazujemy różnicy jako zysku, lecz ujmujemy je i dokonujemy ich wyceny według kosztów nabycia. Realny wzrost wartości pokazujemy dopiero przy sprzedaży, wtedy, gdy zostanie rzeczywiście zapłacona. Ciągły wzrost wartości przedsiębiorstwa nasi akcjonariusze mogą rozpoznać po wartości NNNAV, którą wyznaczamy na podstawie wycen i publikujemy dwa razy w roku.

Zgodnie z naszym motto „obiecane – dotrzymane” proponujemy na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy dywidendę w wysokości 0,25 EUR. Oznacza to jej wzrost na akcję o 67 % oraz wzrost sumy do wypłaty o 26 %.

Niezależnie od strategicznego posunięcia z wejściem na giełdę zadaliśmy w 2007 roku o dalszy rozwój także w wielu innych obszarach. Szczególne znaczenie ma dla nas wspólne przedsięwzięcie joint venture z przodującą europejską grupą hotelarską Louvre Hotels, które umożliwia nam wejście w segment hoteli ekonomicznych na naszych rynkach. Po intensywnych przygotowaniach i pierwszych krokach podjętych w 2007 roku, kolejne miesiące i lata przyniosą wiele nowych projektów rozwojowych, będących efektem tej współpracy.

Znaczenie szczególne w tym roku obrotowym miał zakup hotelu lotniskowego w Bukareszcie i tym samym wejście na rynek rumuński, a także uzyskanie pozwolenia na budowę dla Airportcity w St. Petersburgu i nabycie udziałów w tym projekcie przez renomowanego międzynarodowego inwestora.

Istotnym tematem w ubiegłym roku była sytuacja rynkowa. Nasze rynki w dalszym ciągu rozwijały się dobrze, a finansowanie naszych projektów rozwojowych zostało zabezpieczone. Wciąż możemy wybierać spośród wielu ofert finansowych i negocjować ich warunki. Jest to dla nas dowodem mocnych fundamentów Warimpexu oraz zaufania ze strony branży kredytowej, pokładanego w rozwoju naszych rynków. Dokonywana co pół roku wycena naszych nieruchomości przez CB Richard Ellis wskazuje na wyraźny wzrost NNNAV na jedną akcję w wysokości 26 % w stosunku rocznym, ale też jej spadek w porównaniu z 30 czerwca 2007 o 1 %. Podczas gdy wartości nieruchomości dla obiektów gotowych nie zmieniały się od 30 czerwca 2007, koszty budowy w projektach rozwojowych wzrosły w tym okresie nawet o 10 %.

Z zaskoczeniem i z uwagą obserwowaliśmy efekty kryzysu w segmencie kredytów subprime na rynkach europejskich. Wywołało go ekstremalne ukierunkowanie amerykańskiego systemu gospodarczego na prywatną konsumpcję. Konsumpcja ta jest finansowana kredytami, a ich zabezpieczenia dokonywane są na podstawie fikcyjnych wzrostów wartości nieruchomości. Kredyty były konsolidowane, uzyskiwały gwarancje i handlowano nimi, wydawało się, że zarządzanie ryzykiem funkcjonuje. Statystyczne wzrosty wartości sygnalizowały niehamowany wzrost. Bańka płynności finansowej pękła, a rozmiary mentalnego kryzysu bankierów inwestycyjnych są wprost proporcjonalnie duże. Określany z przekąsem jako „średniowieczny” system finansowy w Austrii i Niemczech, przetrzymał jednak ten kryzys, zachowując swoją skuteczność.

Opierając się na fundamentalnej sile naszej spółki i rynków, na których działamy, wykorzystamy słabą sytuację na rynku kapitałowym i odkupimy własne akcje – zarówno Członkowie Zarządu jako osoby prywatne, jak i Warimpex jako przedsiębiorstwo. Zaproponujemy także Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy zorganizowanie programu odkupu akcji. Istotnym parametrem będzie to, że odkupu dokonuje się tylko wówczas, gdy kurs kształtuje się co najmniej 10 % poniżej NNNAV.

IPO nie tylko otworzyła przed nami nowe możliwości dalszego rozwoju, ale przyczyniła się również do dużej rozpoznawalności i budowy dobrej reputacji. Obłożenie większości naszych hoteli jest bardzo wysokie. Realizujemy obecnie dwanaście konkretnych projektów rozwojowych, budujących podstawę dla naszego przyszłego płynnego wzrostu. W tym roku planujemy także transakcje sprzedaży nieruchomości, których realizacja zależy jeszcze od odpowiednich ofert i negocjacji. Z całą pewnością będziemy jednak w roku 2008 kontynuować naszą strategię, dążąc do osiągnięcia wyznaczonych celów. Planujemy dalsze zwiększanie ilości pokoi. Chcielibyśmy, aby ich liczba skorygowana o udziały częściowe, wzrosła w roku 2008 dzięki otwarciom hoteli oraz kolejnym nabyciom o ok. 400 do ok. 2.700. Jesteśmy ponadto przekonani, że dzięki rozwojowi projektów uda nam się również znacząco podwyższyć NNNAV na jedną akcję.

W tym miejscu chciałbym przede wszystkim podziękować naszym pracownikom. Bez ich zaangażowania ten ogromny wzrost nie byłby możliwy. Dziękuję również Wam, drodzy Akcjonariusze, za Wasze zaufanie wobec Warimpexu.



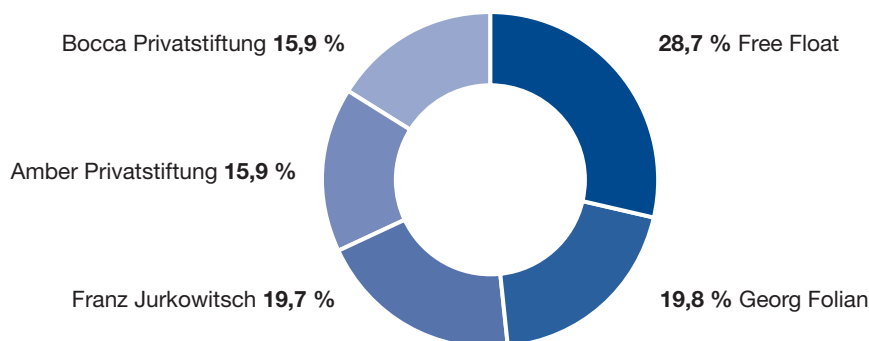
Franz Jurkowitsch

Investor Relations

Akcje Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG są notowane na giełdzie w Wiedniu od 26 stycznia 2007 i na giełdzie w Warszawie od 29 stycznia 2007.

Oferta publiczna w ramach IPO obejmowała sześć milionów nowych akcji z podwyższenia kapitału oraz trzy miliony istniejących akcji, będących w posiadaniu obu założycieli i Członków Zarządu – Franza Jurkowitscha i Georga Foliana. Ponadto całkowicie wykorzystano dodatkową opcję sprzedaży greenshoe w liczbie jednego miliona akcji – także z zasobów ww. Członków Zarządu. 14-krotna nadsubskrypcja po kursie emisji potwierdziła różnicę w stosunku do innych akcji nieruchomościowych oraz związany z nią duży popyt. Cena emisji wynosiła 11,00 EUR wzgl. 42,83 PLN, wartość rynkowa na podstawie ceny emisji 396,0 mln EUR wzgl. 1.541,9 mln PLN. Od chwili wejścia na giełdę kapitał akcyjny spółki jest podzielony na 36 mln sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej.

Struktura akcjonariuszy Stan: 14 kwietnia 2008



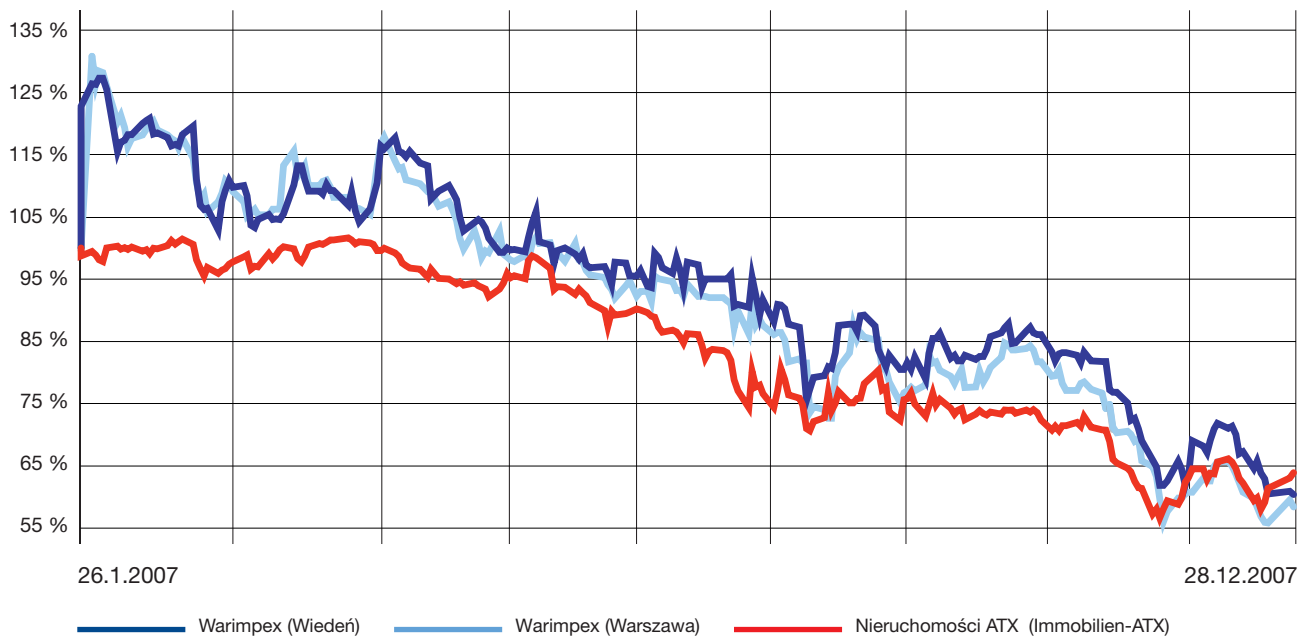
Po bardzo udanym wejściu na giełdy w Warszawie i w Wiedniu w ramach IPO w styczniu 2007 i zadowalających notowaniach akcji do połowy roku, akcje Warimpexu pod koniec pierwszego półrocza 2007 zostały wessane przez turbulencje na międzynarodowym rynku akcji nieruchomościowych, kurs zmieniał się podobnie jak austriacki indeks Benchmark IATX. Najwyższy kurs wynosił w dniu 31 stycznia 2007 14,00 EUR lub 56,00 PLN. Na dzień 28 grudnia 2007 kurs wynosił 6,64 EUR lub 25,00 PLN.

Udzielanie kredytów hipotecznych dłużnikom o niższej klasie wypłacalności doprowadziło latem 2007 roku do silnych turbulencji na międzynarodowych rynkach finansowych, prowadzących niekiedy do dużych strat. Koniec bardzo korzystnych umów stałego oprocentowania w pierwszych dwóch – trzech latach kredytu („teaser rates”) i wyższy poziom oprocentowania w Stanach Zjednoczonych sprawiły, że wzrosła ilość kredytów niespłacanych. Dodatkowym czynnikiem było to, że stabilne od ponad roku wzgl. spadające w ostatnim czasie ceny nieruchomości utrudniły refinansowanie. Projekcja problemów niewypłacalnych kredytobiorców w USA na globalne rynki finansowe wynika z gwarancji dla tych kredytów.

Niepewność dotycząca rozłożenia i koncentracji tych ryzyk kredytowych oraz niezrealizowanych jeszcze strat i cichych obciążeń doprowadziły do kryzysu zaufania między bankami i jednocześnie do powstania wąskich gardeł w zakresie płynności. W konsekwencji m.in. EBC oraz Fed wielokrotnie kierowały płynne środki na rynki pieniężne, co częściowo uspokajało sytuację. W Stanach Zjednoczonych bank centralny obniżał w wielu krokach stopy procentowe dla rynku pieniężnego. W strefie Euro EBC utrzymywał stopy procentowe na stałym poziomie, przekazując jednak na rynek pieniężny dodatkowe płynne środki w postaci overnight quick tender lub długoterminowych transakcji refinansujących. Skutki turbulencji na rynku finansowym dla Europy są w dalszym ciągu nieznane. Mimo iż w Irlandii i Hiszpanii miały miejsce korekty na rynkach nieruchomości, które jedynie warunkowo mają związek z kryzysem kredytowym w USA, to w centrum zainteresowania znajduje się raczej europejski rynek bankowy. Oprócz dużych banków amerykańskich także niektóre duże banki europejskie musiały dokonać korekt z tytułu utraty wartości instrumentów finansowych, które niekiedy miały znaczący wpływ na ich sytuację w zakresie wyniku. Tym samym nie można całkowicie wykluczyć przeniesienia kryzysu na rynkach finansowych na gospodarkę realną, latem jeszcze raczej niewyobrażalnego. Problemy na rynku międzybankowym mogą nieść ze sobą skutki w zakresie udzielania kredytów indywidualnym gospodarstwom domowym, a także firmom. Jeżeli dojdzie do ewentualnego uszczuplenia kredytów, wówczas będzie to miało bezpośrednie skutki dla gospodarki realnej w postaci malejących inwestycji i spadających wydatków na konsumpcję, jeśli gospodarstwa domowe i firmy nie będą w stanie w pełni zastąpić utraconych kredytów oszczędnościami lub upłynnieniem zysków. Mniejsze inwestycje i wydatki na konsumpcję zahamują wzrost PKB.

Źródło: Austriacki Bank Narodowy, Geldpolitik und Wirtschaft Q4/07

Zmiany kursu (Chart)



Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXF.B.VI
Kurs emisji	EUR 11,00 PLN 42,83
Najwyższy kurs	EUR 14,00 PLN 56,00
Najniższy kurs	EUR 6,64 PLN 23,90
Kurs na 28.12.2007	EUR 6,64 PLN 25,00

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Market Main 250, Real estate developers

Research Reports:

UniCredit CA-IB, 17.03.2008	Buy, cel kursowy 10,20 EUR
Sal Oppenheim, 15.12.2007	Strong buy, cel kursowy 10,00 EUR
RCB, 15.02.2008	Hold, cel kursowy 8,20 EUR

100-dniowy σ handel	w Wiedniu ok. 20.000 akcji w Warszawie ok. 10.000 akcji
----------------------------	--

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

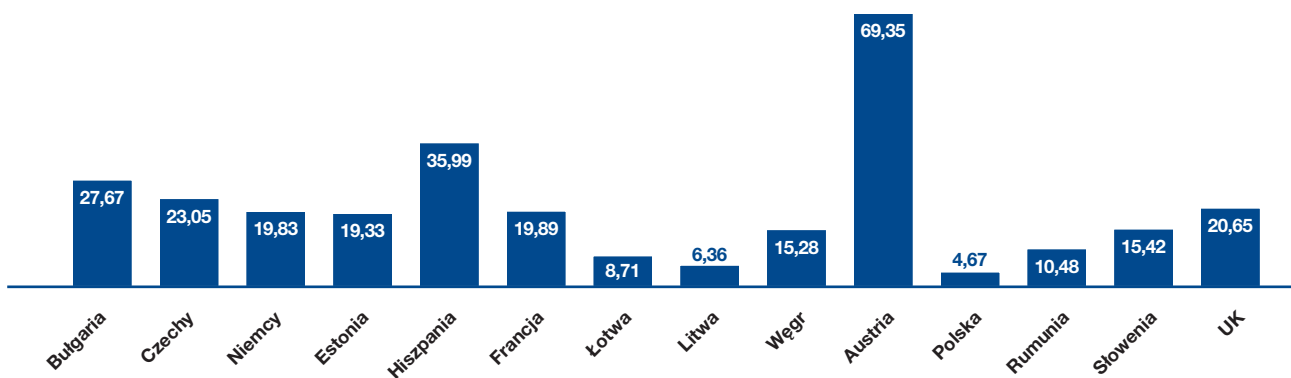
Środowisko gospodarcze

Rosnący rynek nieruchomości hotelowych w Europie Wschodniej

Warimpex był jednym z pierwszych międzynarodowych przedsiębiorstw, które na początku lat osiemdziesiątych rozpoczęły realizację hoteli w Czechach, na Węgrzech i w Polsce. Opierając się na ponad 25-letnim doświadczeniu na tych rynkach i posiadając oddziały w Warszawie, Pradze, St. Petersburgu i Budapeszcie, Warimpex może dziś szybko i efektywnie rozpoznawać szanse na rynku. Spółka w dalszym ciągu planuje wykorzystać tę przewagę konkurencyjną, aby stale poszerzać swój portfel.

Krajowe rynki Warimpexu w ciągu ostatnich dziesięcioleci dynamicznie się rozwinęły. Jako nowi członkowie Unii Europejskiej charakteryzowały się w ostatnich latach silnym wzrostem gospodarczym od 4 % do 6 %. Warimpex dostrzega szczególnie w drugich co do wielkości aglomeracjach duży potencjał sektora hotelowego, i to zarówno w odniesieniu do turystów jak i osób podróżujących w celach biznesowych, co pozwala wnioskować o obłożeniu ciągłym.

Liczba łóżek hotelowych na 1.000 mieszkańców*



Źródło: Eurostat 2006, IMF 2006

* Wszystkie dostępne łóżka w hotelach/motelach/apartamentach

Tak zwany „kryzys na rynku nieruchomości” wywarł wpływ, podobnie jak we wszystkich europejskich i północno-amerykańskich spółkach nieruchomościowych, także na Warimpex, szczególnie na kursy akcji. Zasadniczo nie notuje się jednak na początku roku 2008 żadnych oznak słabej sytuacji rynków nieruchomości w krajach, w których Warimpex prowadzi działalność.

W Europie Wschodniej w dalszym ciągu panuje potrzeba nadrobienia zaległości w zakresie pokoi hotelowych. Podczas gdy na rynkach niemal nasyconych przypada ok. 20 łóżek na 1.000 mieszkańców, w Polsce jest ich jedynie 5, a w Rumunii tylko 10. Przy czym udział łóżek hotelowych wg standardów zachodnioeuropejskich jest zdecydowanie niższy.

W związku ze skromną ofertą biur i hoteli wysokiej klasy wg standardów zachodnioeuropejskich rosną czynsze za powierzchnie biurowe i ceny pokoi w Polsce i Czechach, wskaźniki dot. pustostanów maleją.

W ostatnich latach rynki nieruchomościowe w Europie, a szczególnie w Europie Środkowej i Wschodniej, charakteryzowały spadające oczekiwania uczestników rynku co do osiągniętych zysków. Ten spadek oczekiwań wynikał prawdopodobnie z jednej strony z obniżających się premii za ryzyko lub z rosnącej gotowości inwestorów do podejmowania ryzyka, a z drugiej strony z obniżających się zysków z długoterminowych inwestycji o małym stopniu ryzyka. Spadająca stopa dochodu yield w związku ze spadającymi zyskami z długoterminowych inwestycji o niskim stopniu ryzyka lub spadającymi risk surcharge, lub też z kombinacją obu, doprowadziła w ubiegłych latach do znaczącego wzrostu wartości godziwych nieruchomości. Od połowy 2007 roku inwestorzy branży nieruchomości zakładają jednak znowu stabilne lub na niektórych rynkach częściowych lekko rosnące wskaźniki yield.

RYNKI

Polska

Środowisko gospodarcze

Polska gospodarka zyskała na wejściu do UE i dynamicznie się rozwija. Za rok 2007 oczekuje się wzrostu PKB o 6,6 %. Tak wysoki wzrost jest z jednej strony wynikiem rosnącego popytu wewnętrznego, a z drugiej zwiększenia eksportu i inwestycji. W roku 2008 również oczekuje się silnego wzrostu gospodarczego wysokości 5,3 %. Rynek nieruchomości w Warszawie odznaczał się w 2007 r. rosnącymi czynszami i malejącą liczbą pustostanów w nieruchomościach biurowych. W zakresie nieruchomości hotelowych zarówno w Warszawie jak i w Krakowie zanotowano wzrost obłożenia i średnich cen pokoi.

Zasób: 6 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada udziały w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

W Krakowie Warimpex posiada od lipca 2006 trzygwiazdkowy Hotel Chopin oraz samodzielnie zaprojektowany i otwarty w maju 2007 Hotel Andel's. Na początku 2008 roku zakończono remont 83 pokoi w Hotelu Chopin, do początku 2009 roku zostanie wyremontowanych pozostałe 137 pokoi oraz lobby. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Hotel SPA Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami.

Hotel InterContinental zyskał stabilną pozycję na rynku warszawskim, jego obłożenie stale rosło od chwili otwarcia i w roku obrotowym osiągnęło 80 % (w roku poprzednim: 78 %). W roku 2008 w związku z dużym popytem będziemy próbować podwyższyć średnią cenę pokoju. Również Hotel Sobieski, w którym Warimpex posiada 25 % udziałów, spełnił nasze oczekiwania, osiągając obłożenie roczne w wysokości 70 % (w roku poprzednim: 70 %), w tym przypadku średnia cena pokoju została podwyższona już w roku 2007. Równie pozytywnie rozwijało się obłożenie Hotelu Chopin (2007: 73 %, 2006: 74 %) i Hotelu Andel's w Krakowie (2007: 69 %), otwartego pod koniec maja 2007.

Roczne obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 50 % (w roku poprzednim: 48 %); Ta wyraźna różnica w porównaniu z hotelami miejskimi wynika głównie z krótszego sezonu.

Oprócz wspomnianych hoteli Warimpex posiada poprzez joint venture udziały w biurowcach Sobieski Office oraz Parkur Tower w Warszawie.

Realizowany przez Warimpex w pobliżu warszawskiego lotniska wspólnie z UBM biurowiec Parkur Tower z powierzchnią do wynajęcia ok. 8.500 m², został w roku obrotowym niemal w całości długoterminowo wynajęty. Średni czynsz najmu w wysokości ok. 12 EUR/m² znacznie przewyższa pierwotnie zakładany budżet.

Realizacje: 4 hotele, 2 hotele budget, 1 centrum handlowe

Już w pierwszym kwartale 2007 rozpoczęto w Łodzi budowę Hotelu Andel's z 278 pokojami i suitami oraz 2.500 m² powierzchni konferencyjnych. Jego otwarcie planuje się na początek 2009 roku.

W Katowicach w fazie budowy od marca 2008 znajduje się Hotel Angelo. W Krakowie zakupiono istniejący biurowiec, który w okresie kolejnych dwóch lat zostanie przebudowany na hotel dwu- lub trzygwiazdkowy.

Rozwój projektu hotelowego w Krakowie będzie prawdopodobnie kontynuowany w ramach joint venture z Louvre Hotels.

W Warszawie rozpoczęto rozwój luksusowego pięciogwiazdkowego hotelu marki Le Palais. Ponieważ chodzi w tym przypadku o rzadką zabudowę historyczną w Warszawie, przebieg procesu udzielania zezwoleń w warunkach obowiązków nakładanych przez urząd ds. ochrony zabytków jest trudniejszy niż przewidywano. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na połowę roku 2008.

Na początku października w Poznaniu dokonano zakupu działki pod rozwój hotelu.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój hotelu budget oraz centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m² powierzchni handlowej i 11.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia.

Czechy

Środowisko gospodarcze

Członek UE – Republika Czeska – znacznie zwiększyła swój wzrost gospodarczy w latach 2002 – 2005 z 2 % do 6,5 %. W roku 2006 również osiągnęła 6,4 %. Oczekiwany wzrost PKB w latach 2007 i 2008 wynosi 6,6 % lub 4,6 %.

Zasób: 6 hoteli

Warimpex posiada w Pradze pięciogwiazdkowe hotele Savoy, Palace i Le Palais, należące do Leading Hotels of the World. W okresie sprawozdawczym zakupiono ponadto budynek sąsiadujący z Hotelem Savoy, umożliwiający rozbudowę hotelu. Warimpex planuje zwiększenie liczby pokoi z obecnych 61 do ok. 85 oraz powiększenie powierzchni konferencyjnych.

W sektorze hoteli czterogwiazdkowych Warimpex posiada hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach oraz Hotel Diplomat i Hotel Angelo w Pradze.

W zakresie obłożenia i przychodów praskich hoteli czterogwiazdkowych Warimpex obserwuje obecnie stabilizację na wysokim poziomie. Na mniejszym rynku pięciogwiazdkowym obłożenie w roku 2007 uległo zmniejszeniu. Przyczyną tego było otwarcie kilku hoteli pięciogwiazdkowych oraz mniejsza liczba turystów amerykańskich w związku z niskim kursem dolara.

Obłożenie pokoi w Pradze wynosiło w roku obrotowym w obu hotelach czterogwiazdkowych ok. 70 % (w roku poprzednim: ok. 70 %), zaś w hotelach pięciogwiazdkowych między 53 % i 66 % (w roku poprzednim: między 62 % i 68 %).

W Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wysokie obłożenie z roku poprzedniego znowu wzrosło i wynosiło w roku obrotowym 88 % (w roku poprzednim: 86 %), przy czym średnia cen pokoju została podniesiona o ponad 10 %.

Realizacja: 1 hotel

W Czechach w drugim kwartale 2007 rozpoczęto budowę Hotelu Angelo ze 147 pokojami w miejscowości Plzeň. Roboty budowlane przebiegają zgodnie z planem i otwarcie hotelu ma się odbyć w III kwartale 2008.

Węgry

Środowisko gospodarcze

Po okresie niewielkiego przyspieszenia w roku 2004, w 2005 wzrost PKB spadł do poziomu 4,2 %, a w 2006 do 3,9 %. Na 2007 oczekiwany wzrost wynosi 2,1 %, a na 2008 – 2,7 %.

Rynek powierzchni biurowych, szczególnie w Budapeszcie, rozwijał się w ubiegłych latach dobrze, spadł wskaźnik powierzchni pustostojących. W 2007 roku widoczna jest tendencja powolnego wzrostu czynszów najmu powierzchni biurowych.

Zasób: 5 nieruchomości biurowych

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Pauler, Cetelem, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 21.000 m².

Biurowiec Pauler został wynajęty korzystniej niż przewidywał budżet, w związku z aktualną sytuacją na rynku.

Realizacje: 1 hotel budżet, 1 nieruchomość biurowa

Pod koniec roku 2006 Warimpex zakupił kompleks biurowy Erzsébet. Dwie wieże położone w centrum, obejmujące łącznie 15.000 m² powierzchni, są częściowo wynajęte. Planowana jest nie tylko modernizacja całego kompleksu, lecz także redevelopment jednej wieży – przekształcenie w hotel ekonomiczny. Druga wieża ma być w dalszym ciągu długoterminowo wynajmowana węgierskiemu koncernowi ubezpieczeniowemu OTP jak powierzchnia biurowa.

Rumunia**Środowisko gospodarcze**

Siła gospodarcza nowego członka UE – Rumunii – rośnie szybko. Po zanotowanym w roku 2005 wzroście gospodarczym w wysokości 4,1 %, w roku 2006 osiągnięto wzrost 7,7 %. W 2007 i 2008 oczekuje się wzrostu gospodarczego rzędu 6,3 % lub 6 %.

Zasób/realizacja: 1 hotel

Z nabyciem hotelu lotniskowego Golden Tulip Sky Gate, przemianowanego na Angelo Airporthotel Bukareszt, Warimpex wszedł na ten interesujący rynek. Obecnie obiekt jest modernizowany i dostosowywany do designu Hoteli Angelo. Następnie istniejące powierzchnie biurowe zostaną przebudowane na 70 dodatkowych pokoi, których otwarcie nastąpi w czerwcu 2008. W ten sposób nieruchomość może być dalej rozwijana, podczas gdy jednocześnie zapewnione zostaną stabilne przepływy pieniężne z funkcjonującego hotelu. Obłożenie pokoi w okresie od września do grudnia 2007 wynosiło ok. 70 %.

Niemcy**Środowisko gospodarcze**

Wzrost niemieckiej gospodarki nie opiera się obecnie już wyłącznie na eksporcie. Większą rolę odgrywają także inwestycje i popyt wewnętrzny. Po okresie niewielkiego przyspieszenia w roku 2006, zmniejszył się wzrost PKB w 2007 roku z 2,9 % do 2,4 %. W roku 2008 oczekiwany wzrost wynosi ok. 2 %.

Realizacje: 3 hotele

W Monachium w fazie budowy znajduje się obecnie Hotel Angelo, który zostanie otwarty pod koniec maja 2008. W drugiej fazie tego projektu planowana jest realizacja archiwum miejskiego i kolejnego hotelu na tym terenie.

W Berlinie budowany jest Hotel Andel's z 556 pokojami i suitami, którego otwarcie przewidziano na początek roku 2009.

Francja**Środowisko gospodarcze**

Po wzroście PKB w wysokości 2 % w roku 2006 oraz 1,9 % w roku 2007 na rok 2008 planowany wzrost ma wynieść 2 %.

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z wieloletnim partnerem UBM dzierżawi od czerwca 2006 czterogwiazdkowy hotel Dream Castle z 400 pokojami. Obłożenie hotelu w roku 2007 osiągnęło bardzo dobre 78 %, wyniki z działalności operacyjnej zwiększyły się od przejęcia w sposób znaczący.

Na początku grudnia 2007 Warimpex również wspólnie z UBM nabyli po 50 % położonego w sąsiedztwie Hotelu Holiday Inn at Disneyland® Resort Paris. Warimpex oczekuje licznych efektów synergii w związku z tym obiektem, a dzięki podwojonej liczbie pokoi znacznej poprawie uległy możliwości w zakresie organizacji konferencji. Obecnie nie planuje się dalszych inwestycji we Francji.

Austria**Środowisko gospodarcze**

Austria skorzystała na rozszerzeniu na wschód, osiągając po wzroście PKB w 2006 roku w wysokości 3,3 %, wzrost w roku 2007 w wysokości 3,3 %. W roku 2008 oczekiwany wzrost ma wynieść ok. 2,5 %.

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Po raz pierwszy w historii Warimpexu w połowie grudnia 2007 zrealizowano inwestycję w projekt rozwojowy w Austrii – kraju macierzystym Warimpexu. Wspólnie z Wiener Städtischen/Vienna Insurance Group oraz Porr Solutions zakupiono udziały w Ringstraßenpalais Hansen. Palais zostanie zrewitalizowany do końca roku 2010, tworząc wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną.

Rosja**Środowisko gospodarcze**

Rosja rozwija się bardzo dynamicznie. Po wzroście PKB 6,4 % w roku 2005 oraz 6,7 % w roku 2006, w 2007 oczekiwany wzrost ma wynieść 7 %. Również w roku 2008 zakłada się duży wzrost w wysokości 6,5 %.

Realizacje: 1 hotel oraz biura lotniskowe

Pod koniec września 2007 Warimpex uzyskał pozwolenie na budowę dla projektu lotniskowego Airportcity w St. Petersburgu. Ten park biznesowy będzie realizowany wspólnie z portem lotniczym St. Petersburg w ramach joint venture 85:15. W pierwszej fazie przy lotnisku Pulkovo 2 powstanie czterogwiazdkowy hotel z 300 pokojami oraz biurowiec o powierzchni 40.000 m². Koszt inwestycji w pierwszej fazie wynosi ok. 120 mln EUR. Budowę rozpoczęto jeszcze jesienią roku obrotowego. Pod koniec listopada 2007 25 % udziałów w spółce projektowej nabył CA Immo New Europe Fonds.

Hotele budget

W marcu 2007 Warimpex zawiązał z Louvre Hotels strategiczne joint venture, którego celem jest realizacja sieci hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Dokładnie cel ten polega na rozwinięciu odnoszących sukcesy na rynku marek hoteli ekonomicznych Louvre Hotels – Campanile i Première Classe – także na rynkach krajowych Warimpexu.

Warimpex i Louvre Hotels, posiadający po 50 % udziałów w przedsięwzięciu, zainwestują w ten projekt łącznie 300 do 500 mln EUR. W pierwszej fazie joint venture powstanie ok. 30 hoteli w regionie, a każda z firm zainwestuje ok. 150 mln EUR. W pierwszym roku planowany jest rozwój ok. siedmiu hoteli.

W roku obrotowym 2007 dokonano oceny pierwszych wspólnych projektów i podjęto decyzje inwestycyjne. Pierwszy wspólny hotel ekonomiczny ma zostać otwarty w Budapeszcie w roku 2010. Kolejne projekty na Węgrzech oraz w Czechach, na Słowacji i w Polsce znajdują się w zaawansowanym stadium rozwoju. Obecnie toczą się negocjacje dotyczące realizacji kolejnego Campanile z 210 pokojami w Budapeszcie, w Pécs i Debreczynie ze 100 pokojami w każdym oraz w Győr – Première Classe z 80 pokojami. W Polsce trwające negocjacje dotyczą hotelu Première Classe w Katowicach i hoteli Campanile w Krakowie, Gdańsku i Warszawie. W Czechach mają powstać hotele w Pradze i Brnie.

Główne transakcje i zadania w roku obrotowym 2007

• Pomyślna IPO w styczniu 2007

W styczniu 2007 dokonano się pomyślne wejście na giełdę spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, akcje zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Popyt na akcje Warimpexu znacząco przewyższał ofertę. Oferowane 10 milionów akcji spotkało się przy kursie emisyjnym w wysokości 11,00 EUR z 14-krotną nadsubskrypcją.

• Zawarcie porozumienia w sprawie joint venture z Louvre Hotels dotyczącego roll-out hoteli ekonomicznych w Europie Wschodniej

Pod koniec marca utworzono joint venture w celu realizacji własnej sieci hoteli budżet na rynkach krajowych Warimpexu. Warimpex i Louvre Hotels posiadają w tym przedsięwzięciu po 50 % udziałów, a przewiduje ono budowę hoteli ekonomicznych w Polsce, Czechach, na Węgrzech i na Słowacji – z możliwością ekspansji do innych krajów w regionie.

• Sprzedaż spółki nieruchomościowej w Pradze

Pod koniec marca 2007 dokonano sprzedaży w całości wynajętej, a więc dojrzałej do realizacji nieruchomości biurowej. Znajdujące się poprzednio w posiadaniu Warimpexu 50 % udziałów w spółce będącej właścicielem nieruchomości, zostało sprzedane na rzecz partnera joint venture – UBM.

• Nabycie budynku sąsiadującego z Hotelem Savoy w Pradze

Pod koniec kwietnia zakupiono budynek sąsiadujący z Hotelem Savoy. Dzięki temu możliwe będzie powiększenie hotelu o 24 pokoje i powierzchnie konferencyjne.

• Otwarcie Hotelu Andel's w Krakowie

W maju 2007 otwarto Hotel Andel's w Krakowie, zrealizowany wspólnie z UBM. W hotelu posiadającym 159 pokoi, do dyspozycji gości są pomieszczenia fitness z sauną, łaźnią parową oraz prysznicami aromatycznymi. Dodatkowo hotel dysponuje czterema salami konferencyjnymi o łącznej powierzchni 440 m².

• Nabycie dodatkowych 16,67 % udziałów w Hotelu InterContinental Warszawa

W połowie czerwca dokonano zakupu dodatkowych 16,67 % udziałów w spółce posiadającej Hotel InterContinental w Warszawie. Warimpex posiada obecnie 50 % udziałów w tym 404-pokojowym hotelu w doskonałym położeniu w Warszawie.

• Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's Łódź, Andel's Berlin, Angelo Monachium i Angelo Plzeń

W Monachium rozpoczęła się budowa 149-pokojowego Hotelu Angelo, jego otwarcie nastąpi w maju 2008.

W miejscowości Plzeń rozpoczęto również budowę Hotelu Angelo. Ukończenie obiektu ze 147 pokojami oraz mniejszego biurowca planowane jest na trzeci kwartał 2008.

Już w pierwszym kwartale 2007 rozpoczęto w Łodzi budowę kolejnego Hotelu Andel's z 278 pokojami i suitami oraz powierzchnią konferencyjną ok. 2.500 m², otwarcie planowane jest na początek 2009 roku.

Także w Berlinie rozpoczęły się roboty budowlane przy Hotelu Andel's. Hotel będzie posiadał 556 pokoi i suit, a jego otwarcie jest planowane również na początek 2009 roku.

• Uzyskanie pozwolenia na budowę i rozpoczęcie budowy Airportcity w St. Petersburgu/sprzedaż 25 % spółki projektowej na rzecz CA Immo International

Pod koniec września 2007 Warimpex dokonał zdecydowanych postępów w realizacji największego projektu rozwojowego w historii firmy. Otrzymał od miasta St. Petersburg pozwolenie na budowę dla projektu lotniskowego Airportcity. Na powierzchni 62.000 m² portu lotniczego Pulkovo 2 powstaną w pierwszej fazie budowy hotel czterogwiazdkowy sieci międzynarodowej z 300 pokojami oraz trzy biurowce o powierzchni ok. 40.000 m² do wynajęcia.

W czwartym kwartale 2007 udało się pozyskać CA Immo New Europe Fonds jako współinwestora. Warimpex sprzedał 25 % swoich udziałów w projekcie za równowartość 30 mln EUR. Dzięki temu udało się firmie z jednej strony osiągnąć zysk wykazany w przepływach pieniężnych, a z drugiej strony pozyskać godnego zaufania partnera kapitałowego dla drugiej fazy tego projektu. Port lotniczy St. Petersburg, który także jest udziałowcem Airportcity, posiada w dalszym ciągu 15 % udziałów.

• **Zakup działki w Poznaniu pod kolejny Hotel Andel's lub Angelo**

Na początku października dokonano zakupu nieruchomości gruntowej w Poznaniu pod budowę kolejnego Hotelu Andel's lub Angelo. Hotel będzie dysponował ok. 240 pokojami.

• **Wejście na rynek rumuński dzięki nabyciu Angelo Airporthotel Bukareszt**

W połowie lipca 2007 dokonano zakupu hotelu w bezpośrednim sąsiedztwie lotniska w Bukareszcie. Hotel dysponuje obecnie 108 pokojami i 3.000 m² powierzchni biurowej, która jest w tej chwili przebudowywana na ok. 70 dodatkowych pokoi. Nazwę hotelu zmieniono na Angelo Airporthotel Bukareszt.

• **Nabycie czterogwiazdkowego hotelu w Paryżu w ramach joint venture z UBM**

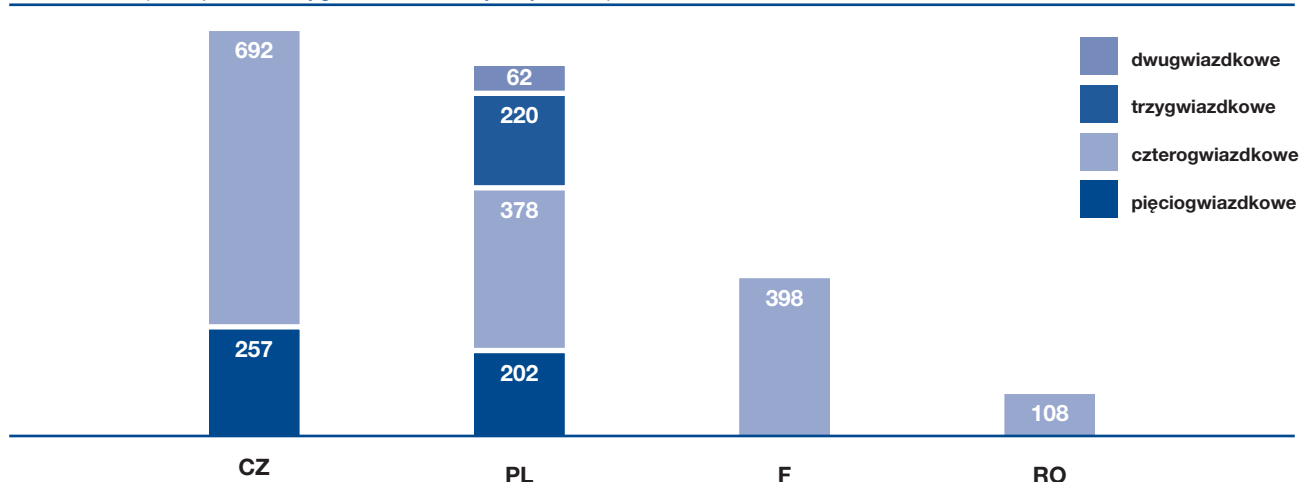
Na początku grudnia Warimpex i UBM nabyły wspólnie po 50 % Hotelu Holiday Inn at Disneyland[®] Resort Paris. Obie spółki są obecnie leasingobiorcami sąsiedniego Hotelu Dream Castle.

Nowo zakupiony hotel dysponuje 396 pokojami i 464 m² powierzchni konferencyjnej, które zostaną poddane kapitalnemu remontowi i na nowo wyposażone. Zarządzanie hotelem, podobnie jak sąsiednim Dream Castle, przejęła Vienna International.

• **Nabycie Palais Hansen w Wiedniu wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group i Porr Solutions**

W połowie grudnia 2007 Warimpex, Wiener Städtische/Vienna Insurance Group oraz Porr Solutions nabyły 80 % udziałów w Palais Hansen przy Ringstraße. Wspólna spółka dokona rewitalizacji nieruchomości i przebuduje ją do końca 2010 roku na wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną, przy czym hotel będzie prawdopodobnie należał do segmentu czterogwiazdkowego.

Portfel hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2007



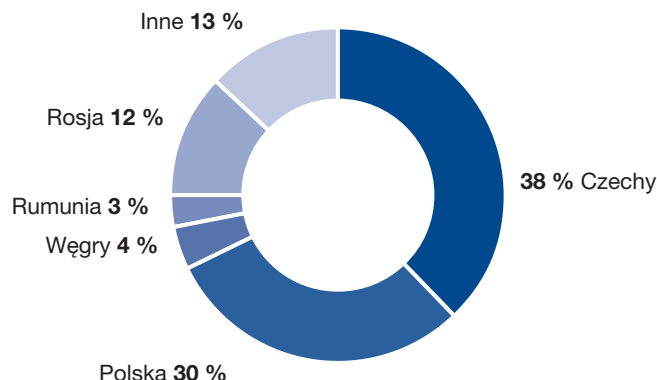
Liczba pokoi, skorygowana o udziały częściowe, zwiększyła się na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 od końca roku 2006 dzięki nabyciu dodatkowych udziałów w Hotelu InterContinental w Warszawie, otwarciu Hotelu Andel's w Krakowie, nabyciu Hotelu Angelo w Bukareszcie i nabyciu Hotelu Holiday Inn w Paryżu z 1.862 o 455 do 2.317.

Rozwój działalności

Na koniec 2007 roku portfel Warimpexu obejmował 15 hoteli i 7 nieruchomości biurowych oraz liczne nieruchomości gruntowe lub projekty rozwojowe, realizowane w ośmiu krajach Europy Centralnej i przede wszystkim Wschodniej. Koncentrujemy się głównie na rynkach Czech, Polski, Węgier i Rosji. Przygotowujemy obecnie dalszą ekspansję na nowym rynku rumuńskim oraz wejście na rynek ukraiński.

We wszystkich krajach, w których Warimpex prowadzi działalność, Grupa posiada pracowników na miejscu.

Majątek nieruchomościowy według krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień 31.12.2007

Majątek nieruchomościowy (Gross Asset Value) Grupy Warimpex przypada w ok. 38 % na Czechy i w 30 % na Polskę. Postępy w rozwoju projektu Airportcity w St. Petersburgu w roku 2007 spowodowały zwiększenie rosyjskiego udziału w portfolio do 12 %.

W podziale na sektory największa część istniejącego majątku nieruchomościowego (bez projektów rozwojowych) – ponad 90 % – przypada na nieruchomości hotelowe.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Wynik finansowy roku obrotowego 2007

Skonsolidowany rachunek zysków i strat (1.000 EUR)	2007	2006	2005
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	71.555	52.408	35.315
Asset Management & Development	9.643	6.391	4.997
	81.198	58.799	40.312
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	37.366	18.563	80.900
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty	-5.854	-12.244	-42.570
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	31.512	6.319	38.330
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	-1.496	601	995
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	3.702	4.181	895
Pozostałe przychody operacyjne	4.682	5.281	-
	6.888	10.063	1.890
	119.598	75.181	80.532
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-32.014	-22.741	-16.605
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-984	-2.025	-287
Koszty świadczeń pracowniczych	-22.451	-15.284	-9.362
Pozostałe koszty operacyjne	-7.192	-4.329	-4.091
Koszty razem	-62.641	-44.379	-30.345
EBITDA	56.957	30.802	50.187
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-9.768	-8.000	-6.228
EBIT	47.188	22.801	43.959
Przychody z działalności finansowej	3.277	6.952	1.752
Koszty działalności finansowej	-16.889	-8.201	-10.439
Zysk brutto	33.577	21.552	35.273
Zysk netto	33.734	21.210	33.670

Przychody ze sprzedaży

Dynamiczna ekspansja odniosła w roku 2007 wyraźnie pozytywne skutki na przychody ze sprzedaży, które wzrosły z 58,8 mln EUR w roku poprzednim o 38 % do znaczących 81,2 mln EUR.

Okolo 90 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych, chociaż ich udział w wyniku EBITDA Grupy Warimpex wynosi jedynie ok. 50 %. Wynika to z faktu, że przychody ze sprzedaży projektów nieruchomościowych nie są wykazywane w pozycji przychodów ze sprzedaży, ponieważ transakcje w zakresie nieruchomości z reguły dokonywane są poprzez sprzedaż udziałów. Ceny sprzedaży nieruchomości ujawniane są w pozycji przychodów ze sprzedaży nieruchomości. Odliczeniu podlegają wartości bilansowe nieruchomości oraz kredyty przejęte przez kupującego. Zyski z realizacji tego rodzaju Share-Deals wykazywane są w pozycji przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Sytuacja w zakresie wyniku

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik, wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom. Dopiero bowiem po sprzedaży Warimpex zna rzeczywistą wartość rynkową nieruchomości i może odpowiednio zaksięgować przychód.

Ponadto rozróżniane są formy sprzedaży projektu. Zgodnie z IAS/IFRS zyski z umów budowlanych (IAS 11) i nieruchomości ujętych po stronie aktywów w zapasach, np. mieszkania wg IAS 2 wykazywane są w przychodach ze sprzedaży. Zyski ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych przy realizacji Asset-Deals są wykazywane w pozostałych przychodach operacyjnych. W przypadku Share-Deal zyski ujmowane są w pozycji przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Odpowiada to strategii hybrydowej spółki nieruchomościowej, rozwijającej projekty, zagospodarowującej je po ukończeniu i sprzedającej w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości, jeśli w perspektywie pojawia się możliwość osiągnięcia najwyższej wartości dodanej.

W roku obrotowym 2007 sprzedano 50 % całkowicie wynajętej i w związku z tym dojrzałej do realizacji nieruchomości biurowej na rzecz partnera joint venture – UBM, księgując zysk z tej transakcji w wysokości 2,3 mln EUR. Ponadto w IV kwartale 2007 sprzedano 25 % w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu, a zysk z tytułu tej transakcji wyniósł 29,2 mln EUR.

W porównywalnym okresie roku poprzedniego zrealizowano ze skutkiem dla wyniku i środków pieniężnych 50 % udział w Shopping- i Multiplexcenter Velký Špalíček w Brnie dzięki jego sprzedaży. Wynik na tej transakcji wyniósł w 2006 roku 6,3 mln EUR. W roku obrotowym 2005 sprzedano Hotel Andel's w Pradze z przynależącymi Long-Stay-Apartments w formie Share-Deals na rzecz inwestora instytucjonalnego, księgując zysk z tytułu tej transakcji w wysokości ponad 38,3 mln EUR.

EBITDA

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zwiększył się z 30,8 mln EUR w roku 2006 o 85 % do 56,9 mln EUR. Wzrost o 26,1 mln EUR jest przede wszystkim efektem wspomnianych już wyższych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

EBIT

Odpowiednio wzrósł wynik operacyjny EBIT w porównaniu z rokiem poprzednim z 22,8 mln EUR o 107 % do 47,2 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ zmianie z -1,2 mln EUR na -13,6 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek wzrosły w roku obrotowym 2007 w porównaniu z 2006 o 3,9 mln EUR lub 54 %. Z tego ok. 15 % lub 0,6 mln EUR przypada na koszty z tytułu odsetek za kredyty, których nie było w porównywalnym okresie roku poprzedniego, ok. 60 % wzgl. 2,3 mln EUR na kredyty ujęte w porównywalnym okresie roku poprzedniego jedynie w proporcji czasowej oraz ok. 25 % wzgl. 1 mln EUR na wzrost oprocentowania. Podczas gdy w roku obrotowym 2006 zaksięgowano zwiększenie wartości skorygowanych aktywów finansowych w wysokości 3,7 mln EUR, to w roku 2007 dokonano korekty z tytułu utraty wartości krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 4,6 mln EUR.

Zysk netto

Zysk finansowy netto Grupy Warimpex zwiększył się w porównaniu z rokiem poprzednim z 21,2 mln EUR o 12,5 mln EUR do 33,7 mln EUR. Wzrost ten wynika również w pierwszej kolejności z wyższych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Analiza segmentów działalności

(porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt 6 „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Development & Asset Management”. Segment „Hotels & Resorts” oznacza hotele wzgl. pokoje hotelowe posiadane przez Grupę w trakcie roku obrotowego. W obszarze „Development & Asset Management” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotels & Resorts

w TEUR	2007	2006	2005
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	71.555	52.408	35.315
Średnio pokoje przypadające na Grupę*	1.924	1.460	832
GOP przypadający na Grupę	29.604	22.325	17.248

*Por. nota 6.01 „Wyniki segmentu Hotels & Resorts”

W roku obrotowym zwiększyły się przychody ze sprzedaży w zakresie działalności hoteli dzięki wyższej średniej ważonej liczbie pokoi z 52,4 mln EUR o 37 % do 71,6 mln EUR.

Gross Operating Profit (= GOP, określany wg „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) zwiększył się w roku obrotowym przy podwyższeniu liczby średnio dostępnych pokoi o 464 do 1.924 jednostek z 22,3 mln EUR do wysokości 29,6 mln EUR (+ 33 %).

Zmiana zdolności sprzedażowych w segmencie „Hotels & Resorts” jest wynikiem nabycia dodatkowych udziałów w Hotelu InterContinental, Warszawa, otwarcia Hotelu Andel's w Krakowie, nabycia Angelo Airporthotel Bukareszt oraz zakupu Hotelu Holiday Inn, Paryż.

Segment Development & Asset Management

in TEUR	2007	2006	2005
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	9.643	6.391	4.997
Wynik segmentu	35.050	13.781	35.370

Wzrosły także obroty w zakresie realizacji i wynajmu nieruchomości biurowych o 51 % z 6,4 mln EUR do 9,6 mln EUR. Zwiększenie o 3,3 mln EUR wynika głównie z obszaru Development i obejmuje przede wszystkim przychody z kompensacji usług development i przychodów z wynajmu.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (Share-Deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. Wyraźny wzrost wyniku segmentu za rok 2007 wobec wartości z roku poprzedniego wynika głównie ze sprzedaży 25 % udziału w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2007	2006	2005
Aktywa			
Aktywa trwałe	451.906	350.936	220.003
Aktywa obrotowe	56.454	34.066	44.746
Suma aktywów	508.360	385.001	264.749
Pasywa			
Kapitał podstawowy	36.000	30.000	15.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	141.040	56.747	52.885
Udziały mniejszościowe	268	281	11.687
Kapitał własny ogółem	177.308	87.028	79.572
Zobowiązania długoterminowe	231.881	191.440	125.490
Zobowiązania krótkoterminowe	99.170	106.533	59.687
Zobowiązania ogółem	331.052	297.973	185.177
Suma kapitału własnego i zobowiązań	508.360	385.001	264.749

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. Dynamiczna ekspansja wywarła wyraźne skutki na aktywa trwałe, które w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły z 350,9 mln EUR do 451,9 mln EUR o 101,0 mln EUR lub 29 %. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości z reguły w dwóch trzecich finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, zwiększyła się również pozycja zobowiązań długoterminowych z 191,4 mln EUR o 40,5 mln EUR lub 21 % do 231,9 mln EUR.

Udział kapitału własnego według bilansu wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim z 23 % do 35 %.

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, porównanie udziału kapitału własnego z innymi spółkami nieruchomościowymi jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Przyjmując za podstawę wycenę majątku nieruchomościowego według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 54 % (NNNAV/suma bilansowa).

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2007	2006	2005
Wpływy z działalności operacyjnej	77.874	58.889	42.978
Wydatki na działalność operacyjną	-63.036	-47.161	-31.246
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	14.837	11.728	11.731
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-93.383	-31.441	-8.384
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych	10.207	-12.419	26.904
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	74.078	29.788	-15.792
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	24.135	17.650	19.593

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej zwiększyły się przede wszystkim ze względu na większą liczbę dostępnych pokoi z 11,7 mln EUR o 27 % do 14,8 mln EUR. Podczas gdy wydatki na działalność operacyjną w zakresie działalności hoteli oraz wynajmu biurowców zachowują się raczej linearnie względem wpływów z działalności operacyjnej, wydatki na działalność operacyjną w związku z rozwojem projektów mogą podlegać silnym wahaniom rocznym. Por. szczegółowe wyjaśnienia w pkt 6 „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Wpływ środków z tytułu inwestycji obejmuje przede wszystkim wydatki na rzeczowe aktywa trwałe dla następujących projektów:

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w TEUR	2007	2006
Nabycie Hotelu Holiday Inn Paryż	11.889	-
Ukończenie Hotelu Angelo Praga	472	5.309
Ukończenie Hotelu Andel's Kraków	6.183	5.211
Ukończenie biurowca UBX 2 Andel's City Praga	1.995	1.987
Postęp budowy Hotelu Andel's Łódź	3.864	2.727
Postęp budowy Hotelu Andel's Berlin	5.271	2.155
Postęp budowy Hotelu Angelo Plzeń	2.056	185
Postęp rozwoju projektu i budowy Airportcity St. Petersburg	17.262	-
Postęp rozwoju projektu i budowy Hotelu Angelo Monachium	1.861	86
Postęp rozwoju projektu, Białystok Shopping	1.243	1.732
Rozbudowa Hotelu Savoy Praga (zakup działki)	2.272	-
Remont Hotelu Palace, Praga	1.178	1.081
Remont Hotelu Dvořák, Karlovy Vary	1.133	2.569
Remont Hotelu Diplomat, Praga	1.525	233
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	394	5.271
	58.598	28.546

W zakresie aktywów finansowych zrealizowano w roku obrotowym wydatki netto w wysokości 14,1 mln EUR na krótkoterminowe inwestycje w papiery wartościowe, wobec których w roku poprzednim wpłynęło netto 6,2 mln EUR. Na nabycie jednostek stowarzyszonych w roku obrotowym wydano netto 8,2 mln EUR (2006: brak salda).

Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych

(por. pkt 4 w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Saldo w wysokości ok. 10,2 mln EUR obejmuje w szczególności wydatki z tytułu nabycia spółek będących właścicielami Angelo Airporthotel Bukareszt oraz wpływy ze sprzedaży 50 %-owego udziału w biurowcu w Pradze oraz ze zbycia 25 %-owego udziału w projekcie Airportcity St. Petersburg.

Ujemne saldo przepływów pieniężnych z połączeń jednostek gospodarczych w roku obrotowym 2006 wynika przede wszystkim z wydatków z tytułu nabycia spółek będących właścicielami Hotelu Chopin i Sobieski, spółek właścicielskich nieruchomości biurowych Pauler i Erzsebet, pomniejszonych o wpływy ze sprzedaży Entertainment and Shopping Mall Velký Špalíček w Brnie.

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej jest przede wszystkim skutkiem emisji 6 mln nowych akcji w styczniu 2007 roku

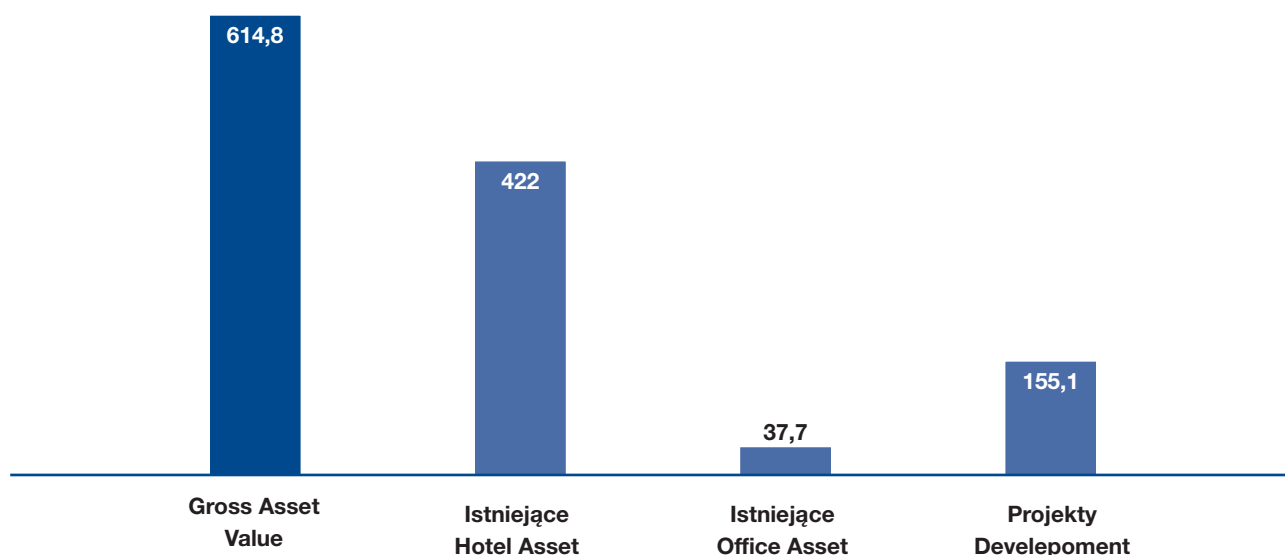
Wskaźniki majątku nieruchomościowego

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 15 hoteli łącznie z ponad 3.300 pokojami (skorygowane o udziały częściowe 2.317) oraz siedem nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 36.000 m² (skorygowane o udziały częściowe 27.000 m²).

Ponadto oprócz planowanych hoteli budget, w budowie lub w zaawansowanej fazie rozwoju znajduje się dwanaście kolejnych projektów hotelowych.

Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value

Gross Asset Value



Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, a zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują także niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje zarówno NNNAV jak i jej roczny wzrost w sprawozdaniu z działalności.

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty rozwojowe są wyceniane dwa razy w roku (na 30 czerwca i na 31 grudnia) przez międzynarodowych niezależnych rzeczoznawców nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insitute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Określając wartość godziwą, rzeczoznawcy opierali się każdorazowo na średniej wartości między wartością nieruchomości określoną metodą Capital Income Approach i wartością wynikającą z metody Discounted-Cashflow (DCF Approach).

Stopa dochodu (yield) dla celów kalkulacji dochodu mieściła się w przypadku nieruchomości hotelowych położonych w Polsce w zakresie od 6,0 % do 7,75 %, (w roku poprzednim: 6,15 % do 7,75 %), natomiast w przypadku nieruchomości położonych w Czechach w zakresie 6,50 % do 7,50 % (w roku poprzednim: 6,50 % do 6,75 %).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2007 roku 614,8 mln EUR (w roku poprzednim: 477,5 mln EUR). Zwiększenie to wynika głównie z zakupu kolejnych nieruchomości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego z 258,0 mln EUR o 129,4 mln EUR lub 50 % do 387,4 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2007. W porównaniu z dniem 30 czerwca 2007 NNNAV zmniejszył się jednak o 1 %. Podczas gdy wartości nieruchomości dla obiektów gotowych nie zmieniały się od 30 czerwca 2007, koszty budowy w projektach rozwojowych wzrosły w tym okresie nawet o 10 %.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) zgodnie z Best Practice Policy Recommendations, opublikowanymi przez European Public Real Estate Association (EPRA) w listopadzie 2006 roku, przedstawia się następująco:

w mln EUR	2007		2006	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		177,0		86,7
Wartość firmy		-7,4		-7,4
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	-4,2		-2,5	
Rezerwa na podatek odroczonego	19,1	14,9	17,3	14,8
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	287,9		247	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	422,0	134,1	340,6	93,6
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	22,4		25,3	
Wartość godziwa istniejących Office Assets Investment Properties	37,7	15,3	37,4	12,1
Wartość bilansowa projektów Development	87,2		41,3	
Wartość godziwa projektów Development	140,7	53,5	99,5	58,2
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	8		-	
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	8	-	-	-
Triple Net Asset Value/EPRA		387,4		258,0
Ilość akcji na dzień 31.12.		36.000.000		30.000.000
NNNAV na jedną akcję w EUR		10,8		8,6

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa

W segmencie „Hotels & Resorts” Grupa jest narażona na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższą to ilość dostępnych łóżek. Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym w związku z instrumentami finansowymi oraz istniejące ryzyka związane ze stopami procentowymi, walutowe, kredytowe czy też związane z płynnością względnie pochodne instrumenty finansowe stosowane przez Grupę zostały szczegółowo opisane w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt 26 i 27.

W segmencie „Development & Asset Management” istnieją ryzyka finansowe i walutowe, ryzyka związane ze stopami procentowymi, ryzyka związane z wejściem na rynek oraz ryzyko opóźnień realizacji budowy projektów nieruchomościowych. Ponadto mamy do czynienia z ryzykiem braku wpływów z najmu, które ma wpływ zarówno na bieżące przepływy pieniężne jak również na utrzymanie wartości nieruchomości.

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Dzięki swojemu 25-letniemu doświadczeniu Warimpex doskonale zna rynki nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej i w związku z tym potrafi zapobiegać zagrożeniom. Grupa stara się odpowiednio wcześniej rozpoznać ryzyka i reagować na nie za pomocą efektywnych systemów zarządzania i kontroli.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Dział zarządzania obiektami i budynkami regularnie dostarcza Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

Zarządzanie ryzykiem stanowi istotną część bieżących działań kierownictwa Grupy. Kompetencje określono wyraźnie dla każdego obszaru, tak aby możliwe było odpowiednie wczesne rozpoznanie ryzyk i reakcja na nie.

Pracownicy

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Szczególnie w branży hotelarskiej wykwalifikowany i zorientowany na serwis personel odgrywa decydującą rolę dla reputacji i związanego z nią obłożenia hotelu. Istotny wkład w sukces Grupy wnoszą także doświadczeni i zaangażowani managerowie projektów. Doskonały zespół managerski Grupy Warimpex jest sukcesywnie powiększany, aby sprostać szybkiemu wzrostowi firmy i optymalnie nim zarządzać. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu „Development & Asset Management” w ostatnich latach fluktuacja jest znikoma.

Aby doskonalić wiedzę fachową swoich pracowników, Warimpex kładzie nacisk na ich stałe kształcenie i rozwój.

Szczególnie wysokie wymagania Grupa stawia swojej kadrze zarządzającej. Firma wyznacza wysokie standardy jakościowe i oczekuje ugruntowanej wiedzy fachowej oraz elastyczności.

W roku 2007 średnie zatrudnienie wyniosło 1.139 (w roku poprzednim: 886) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 59 (w roku poprzednim: 54) osoby w segmencie „Development & Asset Management”.

Długotrwałość

Swoją działalnością w zakresie rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, środowiska naturalnego i ekonomicznym. Przez okres swojej długoletniej działalności jako twórca i realizator projektów Grupa stara się działać w perspektywie dalekosiężnej i oszczędnie korzystać z zasobów.

Również w ramach prowadzenia hoteli Grupa zważa na ostrożne korzystanie z zasobów

Dane zgodnie z § 243a UGB¹

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 36.000.000 EUR i jest podzielony na 36.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

Zgodnie z wiedzą Zarządu nie istnieją żadne ograniczenia dotyczące prawa głosu lub sprzedaży akcji.

Udziały w kapitale wynoszące w każdym przypadku ponad 10 %, znajdują się w posiadaniu następujących akcjonariuszy:

Georg Folian	19,8 %
Franz Jurkowitsch	19,7 %
Bocca Privatstiftung	15,9 %
Amber Privatstiftung	15,9 %

Na dzień 31 lipca 2006 Zarząd został upoważniony do przeprowadzenia za zgodą Rady Nadzorczej podwyższenia kapitału akcyjnego na okres 5 lat w jednej lub kilku transzach o maks. 15 mln EUR (z tego wykorzystano 6 mln). Ponadto Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej całkowicie lub częściowo wykluczyć prawo poboru akcjonariuszy w przypadku podwyższenia kapitału w zamian za wkłady rzeczowe.

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 31 maja 2007 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji, z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Poza tym nie mają miejsca żadne okoliczności faktyczne, podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu zgodnie z § 243a UGB.

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 28 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

¹ Unternehmensgesetzbuch – nowy austriacki kodeks handlowy

Perspektywy

Warimpex pracuje obecnie nad łącznie 12 projektami rozwojowymi, które umocnią pozycję Grupy na rynkach krajowych. W ciągu najbliższych 12 miesięcy otwarte zostaną następujące hotele:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| •Angelo, Monachium, 149 pokoi | (planowane otwarcie maj 2008) |
| •Angelo Airporthotel, Bukareszt, rozbudowa o 70 pokoi | (planowane otwarcie czerwiec 2008) |
| •Angelo, Plzeň, 147 pokoi | (planowane otwarcie październik 2008) |
| •Andel's, Łódź, 278 pokoi | (planowane otwarcie I kwartał 2009) |
| •Andel's, Berlin, 556 pokoi | (planowane otwarcie I kwartał 2009) |

Ponadto w fazie budowy znajdują się następujące hotele/projekty rozwojowe:

- | | |
|---|--------------------------------------|
| • Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z hotelem międzynarodowym | (planowane otwarcie IV kwartał 2009) |
| • Angelo, Katowice | (planowane otwarcie koniec 2009) |

Następujące projekty znajdują się w fazie zaawansowanego rozwoju:

- Andel's lub Angelo, Poznań
- Le Palais, Warszawa
- Multidevelopment, Kraków
- Hotel Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

Dalsza ekspansja

W zakresie hoteli cztero- i trzygwiazdkowych plus, a są to marki hotelowe Andel's i Angelo, będą oceniane możliwości ekspansji w regionie również w drugorzędnych co do wielkości aglomeracjach miejskich.

W celu rozwoju luksusowej marki Le Palais Warimpex będzie poszukiwać szczególnie w stolicach odpowiednich gruntów i nieruchomości.

Wiedeń, 14 kwietnia 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2007

35	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
36	Skonsolidowany bilans
38	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
41	Informacje ogólne
41	Zasady rachunkowości
56	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
58	Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych
63	Udziały w joint ventures
64	Informacje dotyczące segmentów działalności
74	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
77	Podatek dochodowy
79	Kapitał akcyjny, zysk przypadający na jedną akcję
80	Rzeczowe aktywa trwałe
83	Nieruchomości inwestycyjne
84	Wartości niematerialne
85	Utrata wartości firmy
86	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży
86	Udziały w jednostkach stowarzyszonych
87	Pozostałe aktywa finansowe
88	Zapasy
88	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)
89	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty
90	Pozostałe kapitały rezerwowe
90	Zobowiązania finansowe
94	Rezerwy
95	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
96	Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe
98	Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi
101	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
105	Instrumenty finansowe
110	Zdarzenia po dniu bilansowym
111	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota	2007	2006
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		71.555.006	52.408.006
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		9.642.685	6.391.014
	7.01.	81.197.691	58.799.020
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		37.366.489	18.562.815
Wartość bilansowa oraz spłacone pożyczki i kredyty		(5.853.953)	(12.243.864)
	4.01. – 4.02.	31.512.536	6.318.951
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	[17]	(1.495.924)	601.084
Pozostałe przychody operacyjne	7.01.	4.682.470	5.280.790
		3.186.546	5.881.874
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	7.02.	(32.014.008)	(22.741.060)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	7.02.	(984.267)	(2.024.755)
Koszty świadczeń pracowniczych	7.03.	(22.451.015)	(15.284.350)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(9.768.309)	(8.000.290)
Pozostałe koszty operacyjne	7.04.	(7.192.462)	(4.328.540)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	4.03.	3.701.622	4.180.514
		(68.708.438)	(48.198.481)
Zysk na działalności operacyjnej		47.188.335	22.801.364
Przychody z działalności finansowej	7.06.	3.277.103	6.952.269
Koszty działalności finansowej	7.05.	(16.888.776)	(8.201.160)
Zysk brutto		33.576.662	21.552.472
Podatek dochodowy bieżący	[08]	(842.492)	(790.335)
Podatek dochodowy odroczoney	[08]	1.000.020	448.240
Zysk netto za rok obrotowy		33.734.190	21.210.377
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		33.873.477	20.914.837
- akcjonariuszom mniejszościowym		(139.288)	295.540
		33.734.190	21.210.377
Zysk na jedną akcję:			
rozwodniony=podstawowy, z zysku za rok obrotowy przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[09]	0,95	0,70

SKONSOLIDOWANY BILANS

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota	2007	2006
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		287.869.763	247.041.569
Aktywa w budowie		87.190.312	41.285.484
	[10]	375.060.075	288.327.053
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	17.679.162	25.338.478
Wartość firmy (goodwill)	[13]	7.409.809	7.400.765
Zakupione oprogramowanie	[12]	204.778	244.577
Jednostki stowarzyszone	[15]	8.229.836	–
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[14]	–	603.145
Pozostałe aktywa finansowe	[16]	39.113.292	26.491.931
Podatek odroczony	[08]	4.208.795	2.529.622
		451.905.747	350.935.572
Aktywa obrotowe			
Zapasy	[17]	2.200.984	3.148.360
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[18]	14.856.584	12.959.409
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[14]	10.155.000	–
Pozostałe aktywa finansowe	27.3.	557.436	308.314
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[19]	23.993.377	17.649.563
		51.763.381	34.065.646
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	4.07.	4.690.604	–
		56.453.984	34.065.646
SUMA AKTYWÓW		508.359.731	385.001.217

SKONSOLIDOWANY BILANS

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota	2007	2006
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>			
Kapitał podstawowy	[09]	36.000.000	30.000.000
Kapitał zapasowy	[09]	55.576.939	–
Niepodzielony wynik finansowy		79.655.019	51.181.541
Pozostałe kapitały rezerwowe	[20]	5.808.226	5.565.543
		177.040.184	86.747.084
<i>Udziały mniejszościowe</i>		267.837	280.651
Kapitał własny ogółem		177.308.021	87.027.735
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	[21]	208.623.172	169.981.798
Rezerwy	[22]	3.370.029	3.478.290
Pozostałe zobowiązania	[23]	813.691	631.367
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[08]	19.074.381	17.348.669
		231.881.273	191.440.124
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[23]	22.947.844	38.698.938
Kredyty i pożyczki	[21]	70.302.533	65.844.876
Pochodne instrumenty finansowe	27.3.	–	129.839
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		719.464	253.392
Rezerwy	[22]	1.033.507	1.606.312
		95.003.348	106.533.358
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	4.07.	4.167.127	–
		99.170.475	106.533.358
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		508.359.731	385.001.217

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota	2007	2006
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		73.824.389	56.645.524
z projektów w zakresie nieruchomości		2.742.277	1.650.695
z odsetek		1.307.035	592.994
		77.873.701	58.889.214
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(1.093.278)	(2.380.557)
zużycie materiałów i usług		(31.626.567)	(22.832.334)
świadczenia pracownicze		(21.934.175)	(15.043.112)
pozostałe koszty operacyjne		(8.083.287)	(5.883.447)
podatek dochodowy		(298.904)	(1.022.011)
		(63.036.211)	(47.161.461)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	[06]	14.837.490	11.727.753
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		327.596	26.407
wydatki na nabycie		(58.598.413)	(28.545.752)
	[10]	(58.270.817)	(28.519.345)
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		–	479.939
wydatki na nabycie		(1.276.611)	(279.731)
	[11]	(1.276.611)	200.207
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży		618.044	6.163.168
wydatki na nabycie		(14.737.500)	(19)
		(14.119.456)	6.163.149
Wydatki na nabycie oprogramowania		(41.004)	(137.247)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych	[15]	(8.229.836)	–
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(11.971.044)	(9.448.021)
pozostałe		525.983	300.306
		(11.445.061)	(9.147.715)
		(93.382.784)	(31.440.951)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota	2007	2006
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		32.118.758	10.241.616
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(80.459)	(546.764)
	4.01. – 4.02.	32.038.299	9.694.852
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		(12.222.167)	(18.645.861)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		593.220	1.485.131
	4.03.-4.05.	(11.628.947)	(17.160.730)
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(10.202.000)	(4.953.566)
		10.207.353	(12.419.444)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(83.175.431)	(43.860.396)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian w kapitale	[09]	60.906.240	–
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		(6.947)	297
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		52.806.606	58.928.918
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	[21]	(21.292.064)	(19.652.725)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe	[21]	(12.936.288)	(7.488.163)
Wypłata dywidend		(5.400.000)	(2.000.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		74.077.547	29.788.327
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		5.739.606	(2.344.316)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		746.031	400.985
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		17.649.563	19.592.893
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		24.135.200	17.649.563
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy	[19]	23.993.377	17.649.563
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	4.07.	141.822	–
		24.135.199	17.649.563

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

w EUR	Nota 20				RAZEM	Udziały mniejszościowe	Kapitał własny razem
	Kapitał podstawowy	Kapitał zapasowy	Niepodzielony wynik finans.	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2006	15.000.000	-	46.958.117	5.926.903	67.885.021	11.686.516	79.571.536
Różnice kursowe	-	-	-	44.249	44.249	35.555	79.803
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	-	-	-	222	222	18	241
Korekta Fair Value papierów wartościowych	-	-	-	(31.014)	(31.014)	-	(31.014)
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	-	-	-	7.753	7.753	-	7.753
Zysk/strata hedging	-	-	-	69.776	69.776	377	70.153
(odroczone) podatki hedging	-	-	-	(13.257)	(13.257)	(72)	(13.329)
Pozostałe przeksięgowania	-	-	439.089	(439.089)	-	-	-
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	-	-	439.089	(361.360)	77.729	35.879	113.608
Zysk netto	-	-	20.914.837	-	20.914.837	295.540	21.210.377
Razem przychody i koszty za rok obrotowy	-	-	21.353.926	(361.360)	20.992.566	331.419	21.323.985
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	297	297
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	(11.755.584)	(11.755.584)
Ujemne udziały mniejszościowe	-	-	(18.003)	-	(18.003)	18.003	-
Podwyższenie kapitału	15.000.000	-	(15.112.500)	-	(112.500)	-	(112.500)
Wypłata dywidend	-	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)	-	(2.000.000)
Stan na dzień 31 grudnia 2006/1 stycznia 2007	30.000.000	-	51.181.540	5.565.543	86.747.084	280.651	87.027.735
Różnice kursowe	-	-	-	(3.425)	(3.425)	42.877	39.452
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	-	-	-	(4.196)	(4.196)	162	(4.034)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	-	-	-	83.571	83.571	-	83.571
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	-	-	-	(28.314)	(28.314)	-	(28.314)
Zysk/strata hedging	-	-	-	240.800	240.800	1.302	242.101
(odroczone) podatki hedging	-	-	-	(45.752)	(45.752)	(247)	(45.999)
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	-	-	-	242.683	242.683	44.093	286.776
Zysk netto	-	-	33.873.477	-	33.873.477	(139.288)	33.734.190
Razem przychody i koszty za rok obrotowy	-	-	33.873.477	242.683	34.116.161	(95.195)	34.020.966
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	125.553	125.553
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	(43.172)	(43.172)
Podwyższenie kapitału	6.000.000	60.000.000	-	-	66.000.000	-	66.000.000
Koszty pozyskania kapitału	-	(5.897.415)	-	-	(5.897.415)	-	(5.897.415)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	-	1.474.354	-	-	1.474.354	-	1.474.354
Wypłata dywidend	-	-	(5.400.000)	-	(5.400.000)	-	(5.400.000)
Stan na dzień 31 grudnia 2007	36.000.000	55.576.939	79.655.018	5.808.226	177.040.184	267.837	177.308.021

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2007

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG („Spółka”) jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu po numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A-1210 Wiedeń, Floridsdorfer Hauptstraße 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2007 zostało w dniu 14 kwietnia 2008 przekazane przez Zarząd Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

W dniu 26 stycznia 2007 względnie 29 stycznia 2007 akcje spółki zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie i wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału o 6 mln sztuk akcji po kursie emisji 11,- EUR za akcję. Szczegółowe informacje znajdują się w nocie 9 „Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję”.

Podstawowa działalność Grupy została opisana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

[02] Zasady rachunkowości

2.01. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), stosowanymi w UE. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zasadniczo zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyłączeniem aktywów finansowych przeznaczonych do zbycia oraz pochodnych instrumentów finansowych, wycenionych wg wartości godziwej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w Euro. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie wartości podane są w całych Euro. Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Przeniesienie lokalnych bilansów handlowych (Handelsbilanz) do poszczególnych sprawozdań finansowych zgodnych z IFRS, sporządzonych według jednolitych wytycznych Grupy, odbyło się we wszystkich przypadkach w centrali koncernu w Wiedniu. We wszystkich spółkach Grupy włączonych do sprawozdania skonsolidowanego dniem bilansowym jest 31 grudnia. Wszystkie spółki włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały przedstawione w nocie 3.

2.02. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

2.02.a Zmiany w prezentacji skonsolidowanego rachunku zysków i strat oraz skonsolidowanego bilansu

Jednym z podstawowych obszarów działalności koncernu Warimpex jest sprzedaż nieruchomości w momencie osiągnięcia najwyższej wartości dodanej. Z reguły tego rodzaju transakcje nieruchomościowe realizowane są w formie transakcji typu share deal; przy czym pożyczki i kredyty bezpośrednio związane z nieruchomością są przejmowane przez nabywcę. W konsekwencji koncern Warimpex uzyskuje kwotę różnicy z uzgodnionej wartości nieruchomości oraz związanych bezpośrednio z nieruchomością pożyczek i kredytów jako „Przychody ze sprzedaży grup do zbycia”.

Aby zapewnić możliwie dokładną informację o wyniku, prezentującą jego zawartość ekonomiczną, zmieniono sposób prezentacji skonsolidowanego rachunku zysków i strat w taki sposób, że pozycja „Przychody ze sprzedaży grup do zbycia” nie jest przedstawiana w wartości netto, lecz uzgodniona cena kupna nieruchomości oraz zmniejszenie wartości bilansowej wraz ze spłaconymi pożyczkami i kredytami są prezentowane osobno.

Ponadto w bilansie prezentowane są oddzielnie „Aktywa w budowie”, aby możliwie wiernie przedstawić sytuację majątkową.

2.02.b Przyjęte zasady rachunkowości są zasadniczo spójne z zasadami stosowanymi w roku ubiegłym. Ponadto Grupa zastosowała nowe/zmienione standardy, które są wiążące dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia lub po 1 stycznia 2007:

IFRS 7 (Instrumenty finansowe: informacje dodatkowe) wymaga podania informacji, umożliwiających odbiorcy skonsolidowanego sprawozdania finansowego ocenę znaczenia zastosowanych przez koncern Warimpex instrumentów finansowych i ich rodzaju oraz zakresu ryzyk.

Obowiązujące od 1 stycznia 2007 wymogi podawania informacji dodatkowych wg IFRS 7 znajdują się w nocie 18 „Należności z tytułu dostaw i usług i inne należności”, w nocie 23 „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług” oraz w nocie 26 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym”.

IAS 1 (Informacje dotyczące kapitału) reguluje korekty w zakresie danych, umożliwiających odbiorcy sprawozdania ocenę celów, polityki i metod, stosowanych przez koncern Warimpex w zakresie zarządzania kapitałem własnym. Te dodatkowe obowiązki informacyjne wymagane od 1 stycznia 2007 ujęte zostały w nocie 26 „Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym”.

Zastosowanie po raz pierwszy obowiązkowo od roku obrotowego 2007 interpretacji IFRIC, tj. IFRIC 7 (Zastosowanie wymogów sprawozdawczych określonych w IAS 29 w warunkach hiperinflacji), IFRIC 8 (Zakres IFRS 2), IFRIC 9 (Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych), IFRIC 10 (Śródroczna sprawozdawczość finansowa a utrata wartości) nie miało skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wcześniej niż to jest przewidziane, zastosowano następujące standardy przejęte przez UE:

IFRS 8 (Segmenty działalności), zastępujący dotychczasowy standard IAS 14 (Sprawozdawczość segmentów działalności) i objęty obowiązkiem stosowania dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia lub po 1 stycznia 2009 roku, został przez spółkę zastosowany wcześniej. Jego wcześniejsze zastosowanie nie odniesie skutków dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ managementreporting spełniał dotychczas IAS 14 w zakresie segmentów. Wynikające z jego zastosowania dodatkowe informacje znajdują się w nocie 6 „Informacje dotyczące segmentów działalności”.

Zmiana IAS 23 (Koszty finansowania zewnętrznego) nie ma wpływu na zasady rachunkowości koncernu. Istotna zmiana standardu, polegająca na skreśleniu prawa wyboru do ujmowania wszystkich kosztów finansowania zewnętrznego w chwili ich powstania jako koszt, nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku koncernu, ponieważ koncern nie korzystał z tego prawa wyboru w przeszłości.

2.02.c We wrześniu 2007 roku IFRS-Board opublikował Exposure Draft 9 (ED9 Joint Arrangements), regulujący nowe zasady ujmowania udziałów we wspólnych przedsięwzięciach. Dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Warimpex ta nowa regulacja, o ile rzeczywiście wejdzie w życie, oznaczałaby konieczność retrospektywnej zmiany zasad ujmowania wszystkich joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej na konsolidację metodą praw własności.

W chwili sporządzania bilansu nie było jeszcze jasne, czy nowe regulacje ED9 rzeczywiście wejdą w życie, nie wiadomo także, jaki wpływ na skonsolidowane sprawozdanie finansowe będą miały regulacje przejściowe.

„Zgodnie z powszechną opinią należy jednak założyć, że od roku obrotowego 2009 konsolidacja proporcjonalna przedsięwzięć joint venture nie będzie możliwa i że w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2009 trzeba będzie skorygować liczby dotyczące roku poprzedniego; tym samym bilans otwarcia 2008 lub wartości na dzień 31 grudnia 2007 należy skorygować.”

Skutki tegoż dla bilansu otwarcia 2008 wzgl. dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2007 przedstawiałyby się wówczas następująco.

AKTYWA		<i>niebadane</i>	<i>niebadane</i>
Aktywa trwałe	31.12.2007	± Restatement	01.01.2008
Rzeczowe aktywa trwałe & Investment Property	392.739.236	(138.168.194)	254.571.043
Wartości niematerialne i prawne	7.614.587	(81.569)	7.533.019
Jednostki stowarzyszone	8.229.836	327.958 ¹⁾	8.557.794
Pozostałe aktywa finansowe	39.113.292	26.707.713 ²⁾	65.821.005
Podatek odroczony	4.208.792	(1.187.918)	3.020.877
	451.905.747	(112.402.009)	339.503.738
Aktywa obrotowe			
Zapasy, papiery wartościowe i należności krótkoterminowe	32.460.607	(6.480.385)	25.980.222
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.993.377	(5.751.486)	18.241.892
SUMA AKTYWÓW	508.359.731	(124.633.879)	383.725.852
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	177.040.184	743.821	177.784.005
Udziały mniejszościowe	267.837	(9.077)	258.760
	177.308.021	734.744	178.042.765
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	208.623.172	(104.051.928)	104.571.245
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	4.183.720	(840.197)	3.343.524
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	19.074.381	(876.462)	18.197.918
	231.881.273	(105.768.587)	126.112.686
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	70.302.533	(12.679.633)	57.622.901
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	28.867.903	(6.920.404)	21.947.499
	99.170.436	(19.600.036)	79.570.400
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ	508.359.731	(124.633.879)	383.725.852

Gdyby joint ventures w roku obrotowym 2007 nie zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą konsolidacji proporcjonalnej, lecz metodą praw własności, wówczas wynik finansowy Grupy wyglądałby następująco:

Przychody ze sprzedaży	31.12.2007	<i>niebadane</i> ± Restatement	<i>niebadane</i> 01.01.2008
Segment Hotels & Resorts	71.555.006	(22.208.617)	49.346.389
Segment Development & Asset-Management	9.642.685	(803.585)	8.839.100
	81.197.691	(23.012.202)	58.185.490
Wynik ze sprzedaży grup do zbycia	31.512.536	–	31.512.536
Zmiana stanu	(1.495.924)	–	(1.495.924)
Pozostałe przychody operacyjne	4.682.470	(6.315)	4.676.155
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(32.014.008)	10.448.729	(21.565.279)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(984.267)	47.801	(936.466)
Koszty świadczeń pracowniczych	(22.451.015)	5.647.531	(16.803.484)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(9.768.309)	3.597.353	(6.170.956)
Pozostałe koszty operacyjne	(7.192.462)	1.437.562	(5.754.900)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	3.701.622	–	3.701.622
Wynik na działalności operacyjnej	47.188.335	(1.839.542)	45.348.794
Przychody z działalności finansowej	3.277.103	568.573 ³⁾	3.845.676
Koszty działalności finansowej	(16.828.776)	4.373.394	(12.455.382)
Wynik jednostek stowarzyszonych	–	9.255 ⁴⁾	9.255
Zysk brutto	33.619.109	3.111.681	36.727.791
Podatek dochodowy bieżący	(842.492)	140.233	(702.259)
Podatek dochodowy odroczony	1.000.020	(449.148)	550.872
Zysk netto za rok obrotowy	33.773.636	2.802.766⁵⁾	36.576.403
Przypadający:			
akcjonariuszom jednostki dominującej	33.873.477	2.844.748	36.748.226
akcjonariuszom mniejszościowym	(139.288)	(2.534)	(141.822)
	33.773.636	2.802.767	36.576.403

1) Podwyższenie dotyczy zmiany pozycji udziałów nominalnych w joint ventures, pomniejszonych o niepodzielone straty z lat ubiegłych (do wysokości udziałów nominalnych) – podwyższonych o niepodzielone zyski joint ventures.

2) Podwyższenie dotyczy częściowo wyeliminowanych wskutek zastosowania konsolidacji proporcjonalnej udzielonych pożyczek dla joint ventures.

3) Podwyższenie dotyczy częściowo wyeliminowanych wskutek zastosowania konsolidacji proporcjonalnej odsetek od udzielonych pożyczek dla joint ventures.

4) Wynik jednostek stowarzyszonych odpowiada przypisanym stratom wszystkich joint ventures, jeżeli pokryte są wartością nominalną udziałów w joint ventures.

5) W sumie zysk netto Grupy Warimpex za rok obrotowy 2007 byłby wyższy o 2.802.766,- Euro, gdyby joint ventures zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego wg metody praw własności zamiast metodą konsolidacji proporcjonalnej.

2.03. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz jej jednostek zależnych na dzień 31 grudnia roku obrotowego. Sprawozdania finansowe jednostek zależnych sporządzane są przy wykorzystaniu spójnych zasad rachunkowości na ten sam dzień bilansowy, co sprawozdanie jednostki dominującej.

Wszystkie należności i zobowiązania, przychody ze sprzedaży, inne przychody i koszty wynikające z transakcji w ramach Grupy zostały wyeliminowane. Wartości zdyskontowane i inne księgowania jednostronnie odniesione na wynik zostały poddane storowaniu z odniesieniem na rachunek zysków i strat. Wyniki pośrednie wynikające z obrotu w zakresie dostaw i usług wewnątrz Grupy w majątku trwałym i obrotowym zostały wyeliminowane.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji w okresie od dnia ich nabycia, będącego dniem objęcia nad nimi kontroli przez Grupę. Przestają one podlegać ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawniono wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji. W zakresie konsolidacji jednostek zależnych jako joint venture por. nota 2.05.

Udziały mniejszościowe stanowią część wyniku i aktywów netto, która zgodnie z IAS 27 nie jest przypisywana Grupie. Udziały mniejszościowe są oddzielnie wykazywane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat i w skonsolidowanym bilansie. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. Nabycie udziałów mniejszościowych wykazuje się według tzw. metody parent-entity-extension. Różnica między ceną kupna i wartością bilansową nabytej części aktywów netto wykazywana jest jako wartość firmy.

W roku obrotowym zakupiono udziały mniejszościowe w spółce „Revital R.t.” nabywając tym samym wartość firmy w wysokości 9.044,- Euro (por. nota 4.05.), a także udziały mniejszościowe w spółce „Chopin Sp. z o.o.”, generując ujętą natychmiast w wyniku ujemną kwotę różnicy w wysokości 21.638,- Euro. Por. nota 4.05.

2.04. Profesjonalny osąd kierownictwa i oszacowania

W sprawozdaniu skonsolidowanym niezbędne są w pewnym stopniu oszacowania i założenia, mające wpływ na ujęte w bilansie składniki majątkowe i zobowiązania, dane dot. pozostałych zobowiązań w dniu bilansowym oraz wykazane przychody i koszty w trakcie okresu objętego sprawozdaniem. Kwoty rzeczywiste mogą odbiegać od oszacowań, nie zniekształcając możliwie wiernego obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku.

Najistotniejsze założenia dotyczące przyszłości oraz inne istotne źródła niepewnych oszacowań, istniejące na dzień bilansowy, mogące stanowić podstawę znaczącego ryzyka dokonania niezbędnych korekt wartości bilansowych składników majątkowych i zobowiązań w następnym roku obrotowym, zostały objaśnione poniżej:

Utrata wartości firmy:

Grupa co kwartał wykonuje testy na utratę wartości firmy. Wymaga to oszacowania „wartości użytkowej” ośrodków wypracowujących środki pieniężne, do których alokowana jest wartość firmy. Oszacowanie wartości użytkowej wymaga od kierownictwa dokonania oszacowania prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych z ośrodków wypracowujących środki pieniężne oraz doboru właściwej stopy dyskontowej w celu obliczenia wartości bieżącej tych przepływów pieniężnych. Ponadto dwa razy w roku uzyskuje się opinie według standardów międzynarodowych.

Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosiła 7.409.809,- Euro (2006: 7.400.765,-Euro). Więcej informacji w notce 13.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego:

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są ujmowane w odniesieniu do wszystkich niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata w takiej wysokości, w jakiej prawdopodobne jest, że osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać te straty. Zastosowanie profesjonalnego osądu kierownictwa niezbędne jest, aby ustalić wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego, który Grupa może rozpoznać kierując się prognozowanym terminem osiągnięcia i wysokością przyszłych zysków oraz bazując na przyszłych strategiach podatkowych.

Pozostałe aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są również ujmowane tylko wówczas, gdy plany podatkowe dotyczące pojedynczego podmiotu podatkowego czynią rzeczywiste wykorzystanie prawdopodobnym.

Wartość aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2007 r. wynosiła 4.933.616,- Euro (2006: 6.696.179,- Euro), z czego faktycznie ujęto 4.208.795,- Euro (2006: 2.529.622,- Euro). Por. nota 8.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości**2.05. Bilansowanie joint ventures:**

Udziały klasyfikuje się jako joint venture wówczas, gdy mamy do czynienia ze współkontrolowanym wspólnym przedsięwzięciem dwóch lub więcej podmiotów. Grupa wykazuje swoje udziały w joint ventures stosując konsolidację proporcjonalną w wielkości swojego udziału.

Sprawozdania finansowe joint ventures sporządza się z zastosowaniem jednolitych metod rachunkowości za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Ewentualne różnice w zasadach rachunkowości są eliminowane przez odpowiednie korekty.

W sprawozdaniu skonsolidowanym dokonywane są korekty, mające na celu wyeliminowanie udziału Grupy w niezrealizowanych zyskach i stratach z tytułu transakcji między Grupą a wspólnym przedsięwzięciem. Jeżeli Grupa nabywa aktywa od joint venture, to swój udział w zysku joint venture z tytułu tej transakcji wykazuje dopiero wówczas, gdy odsprzeda te składniki majątkowe niezależnemu obcemu podmiotowi.

Joint ventures ujawniane są w sprawozdaniu finansowym metodą konsolidacji proporcjonalnej do chwili zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

W związku z oczekiwaną nową regulacją w zakresie bilansowania joint ventures wg ED9 więcej informacji zawarto w nocie 2.02.c.

2.06. Instrumenty finansowe ogólnie:

Aktywa finansowe w myśl IAS 39 klasyfikowane są jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, jako kredyty i należności lub jako aktywa finansowe dostępne do sprzedaży. Aktywa finansowe wyceniane są przy pierwotnym ujęciu w wartości godziwej. W przypadku innych aktywów finansowych jako takich, klasyfikowanych jako wycenione w wartości godziwej przez wynik finansowy, uwzględnia się ponadto koszty transakcyjne, przypisywane bezpośrednio nabyciu aktywów. Przypisanie aktywów finansowych do kategorii wyceny następuje z chwilą ich pierwotnego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują aktywa finansowe, które w momencie pierwotnego ujęcia zostały zakwalifikowane do kategorii wycenianych w wartości godziwej..

Kredyty i należności:

Kredyty i należności są aktywami finansowymi niebędącymi instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są przedmiotem obrotu na aktywnym rynku. Po pierwszym ujęciu kredyty i należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej, pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości. Zyski i straty są ujmowane w wyniku finansowym w momencie usunięcia kredytu i należności z bilansu lub po stwierdzeniu utraty ich wartości, jak też w ramach odpisów amortyzacyjnych.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są to aktywa finansowe niebędące instrumentami pochodnymi, które zostały zaklasyfikowane jako dostępne do sprzedaży i nie należą do żadnej z wcześniej wymienionych kategorii. Po wstępnej wycenie, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży są wyceniane w wartości godziwej. Niezrealizowane zyski i straty rozpoznawane są bezpośrednio w kapitale własnym. W momencie zbycia składnika aktywów lub utraty jego wartości, skumulowane zyski lub straty wcześniej odniesione na kapitał są rozpoznawane w rachunku zysków i strat.

2.07. Grupy do zbycia

Jeśli pojedyncze grupy do zbycia sklasyfikowano jako „dostępne do sprzedaży”, wówczas zgodnie z IFRS 5 następuje zmiana pozycji wszystkich aktywów i zobowiązań. Na koniec pierwszego kwartału roku objętego sprawozdaniem jednostki zależne „Palminvest kft” i „Bocca kft” zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

W odniesieniu do jednostki zależnej „Bocca kft” decyzja ta została zrewidowana na podstawie zmienionych szacunków. Jednostka zależna „Palminvest kft” jest w dalszym ciągu bilansowana w zgodzie z IFRS 5. Z klasyfikacją tej jednostki zależnej jako „przeznaczona do zbycia” nie wiąże się zaniechanie żadnego z segmentów działalności. Więcej informacji w notcie 4.07.

2.08. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

Sprawozdania finansowe spółek zagranicznych przygotowywane są zgodnie z koncepcją waluty funkcjonalnej w EUR. Każda spółka w ramach Grupy ustala swoją własną walutę funkcjonalną zgodnie z obowiązującymi kryteriami. Pozycje zawarte w sprawozdaniu finansowym danego podmiotu są przeliczane według kursu waluty funkcjonalnej.

W przypadku zmiany transakcji istotnych dla określenia waluty funkcjonalnej możliwa jest zmiana waluty funkcjonalnej w poszczególnych spółkach ujętych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Walutę funkcjonalną zaprezentowano w notcie 3.

Rachunek zysków i strat, zależnie od pozycji, jest przeliczany na walutę funkcjonalną według kursów rzeczywistych (koszty z tytułu odsetek), średnich lub historycznych (odpisy amortyzacyjne). W segmencie Hotels & Resorts wszelkie ruchome dane bilansu oraz bieżące przychody i koszty są ponadto przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań śródkresowych i danego miesięcznego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu rzeczywistego. Dzięki temu transakcje prezentowane są w taki sposób, jakby je przeprowadzono w walucie Grupy.

Pozycje bilansu (z wyjątkiem kapitału własnego) przeliczane są według waluty krajowej jako waluty funkcjonalnej w dniu bilansowym po kursie z dnia bilansowego. Przy zastosowaniu EUR jako waluty funkcjonalnej pozycje monetarne przeliczane są w dniu bilansowym po kursie z dnia bilansowego, pozostałe pozycje według kursów historycznych.

„Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia przy zastosowaniu waluty krajowej jako waluty funkcjonalnej są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym w pozycji „Przeliczenie pozycji w walucie”. Rozwiązanie pozycji odniesione na wynik dokonywane jest dopiero w momencie zmian konsolidacyjnych w ramach Grupy. Z drugiej strony wszelkie różnice powstałe przy zastosowaniu EUR jako waluty funkcjonalnej przestają być natychmiast neutralne dla wyniku.”

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2007 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2007	(Rok poprzedni)
Złoty polski	(PLN/EURO)	3,5820	3,8312
Korona czeska	(CZK/EURO)	26,620	27,495
Forint węgierski	(HUF/EURO)	253,35	252,30
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,6547	1,6015
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,4721	1,3135
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	35,9410	35,0424
Lej rumuński	(RON/EURO)	3,6102	–

2.09. Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe podlegające zużyciu wyceniane są według kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe liniowe i nadzwyczajne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (impairment). Zwykle odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Jeżeli poszczególne komponenty wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z gospodarczym okresem użytkowania danego elementu. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych określa się szacunkowy okres użytkowania.

W przypadku ujmowania hoteli w aktywach istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie. Por. nota 10.

Podstawą planowej amortyzacji liniowej jest szacowany okres użytkowania aktywów trwałych. Wartości bilansowe rzeczowych aktywów trwałych sprawdzane są pod kątem utraty wartości w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

W kosztach wytworzenia własnych składników aktywów oprócz jednostkowych kosztów materiału i produkcji są także zawarte odpowiednie pośrednie koszty materiału i produkcji. Odsetki od kapitału obcego, o ile można je bezpośrednio doliczyć poprzez celowe kredyty projektowe lub pożyczkę od partnerów joint venture lub akcjonariuszy mniejszościowych, są ujmowane po stronie aktywów razem z odpowiednim składnikiem aktywów i amortyzowane przez dany okres użytkowania.

Dana pozycja rzeczowych aktywów trwałych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub w przypadku, gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z dalszego użytkowania lub sprzedaży takiego składnika aktywów. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia danego składnika aktywów z bilansu (obliczone jako różnica pomiędzy wpływami ze sprzedaży netto a wartością bilansową danej pozycji) są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano takiego wyksięgowania.

2.10. Nieruchomości inwestycyjne

Te składniki aktywów trwałych wykazywane są według kosztów nabycia lub wytworzenia z uwzględnieniem dokonanych planowych liniowych lub nadzwyczajnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości (impairment). Zwykle odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych dla poszczególnych aktywów trwałych określa się szacunkowy okres użytkowania. Wartości bilansowe nie obejmują kosztów bieżącej konserwacji tej nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży. „Aktywa trwałe w budowie” wykazane w rzeczowych aktywach trwałych obejmują „nieruchomości inwestycyjne”, które są przenoszone do innej pozycji w momencie ich ukończenia.

Dana pozycja nieruchomości inwestycyjnych może zostać usunięta z bilansu po dokonaniu jej zbycia lub przy braku możliwości dalszego długotrwałego użytkowania oraz gdy nie są spodziewane żadne ekonomiczne korzyści wynikające z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające ze sprzedaży danej nieruchomości inwestycyjnej są ujmowane w rachunku zysków i strat w roku, w którym dokonano sprzedaży.

2.11. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych są wykazywane metodą nabycia. Nabyte identyfikowalne aktywa (włącznie z niewykazanymi wcześniej wartościami niematerialnymi) i zobowiązania (włącznie z warunkowymi, ale bez uwzględniania przyszłej restrukturyzacji) nabytej jednostki wykazywane są według wartości godziwej.

Jeżeli koncern nabywa grupę składników majątkowych lub aktywa netto, nie tworzące przedsiębiorstwa, to koszty nabycia dzielone są między poszczególne identyfikowalne aktywa i zobowiązania grupy na podstawie ich względnych wartości godziwych w chwili nabycia. Wartość firmy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych wyceniana jest przy pierwotnym ujęciu wg kosztów nabycia, które określane są jako nadwyżka kosztów nabycia z połączenia jednostek gospodarczych nad udziałem nabywcy w wartościach godziwych identyfikowalnych aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nabytego przedsiębiorstwa.

Po początkowym ujęciu wartość firmy jest wyceniana według kosztów nabycia pomniejszonych o wszelkie skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości.

W celu przeprowadzenia testu na utratę wartości, wartość firmy nabyta w ramach połączenia jednostek zostaje od dnia nabycia przyporządkowana do jednostki lub grupy jednostek wypracowującej środki pieniężne, istniejącej dzięki efektom synergii z połączenia jednostek gospodarczych. Zasada ta obowiązuje niezależnie od tego, czy inne aktywa lub zobowiązania nabywcy zostaną przyporządkowane tym jednostkom lub grupom jednostek generujących środki pieniężne. Jednostka lub grupa jednostek wypracowujących środki pieniężne, której przyporządkowano wartość firmy:

- stanowi najniższy poziom w ramach jednostki gospodarczej, na którym kontroluje się wartość firmy dla potrzeb wewnętrznego kierowania przedsiębiorstwem oraz
- jest nie większa niż segment operacyjny, jak określono w IFRS 8.

Jeżeli wartość firmy stanowi część jednostki (grupy jednostek) wypracowującej środki pieniężne, a część segmentu działalności tej jednostki jest zbywana, to wartość firmy przypisywana zbywanemu segmentowi działalności uwzględniana jest przy określaniu wyniku ze sprzedaży segmentu działalności jako część wartości bilansowej segmentu działalności. Wartość zbywanej części wartości firmy określana jest na podstawie względnych wartości sprzedanego segmentu działalności i zatrzymanej części jednostki wypracowującej środki pieniężne.

2.12. Pozostałe wartości niematerialne

Grupa wykazuje wyłącznie nabyte oprogramowanie jako „wartości niematerialne”, dla których szacunkowy okres użytkowania wynosi 5 lat, przy amortyzacji liniowej. Wartości niematerialne wytworzone we własnym zakresie nie są wykazywane ze względu na niespełnienie kryteriów.

W ramach połączenia jednostek gospodarczych bada się, czy zostały nabyte inne wartości niematerialne, takie jak „znaki towarowe” lub „baza klientów”. W dotychczas nabywanych nieruchomościach (hotele lub nieruchomości inwestycyjne) nie stwierdzono tego rodzaju wartości niematerialnych.

2.13. Udziały w jednostkach stowarzyszonych

Udziały w jednostkach stowarzyszonych ujmowane są metodą praw własności. Jednostka stowarzyszona jest to jednostka gospodarcza, na którą Grupa wywiera znaczący wpływ i która nie jest ani jednostką zależną, ani wspólnym przedsięwzięciem.

Zgodnie z metodą praw własności inwestycja w jednostce stowarzyszonej jest ujmowana według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej, które nastąpiły po nabyciu. Wartość firmy dotyczącą jednostki stowarzyszonej ujemnie się w wartości bilansowej inwestycji. Nie podlega ona amortyzacji planowej. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej.

W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w kapitale własnym jednostki stowarzyszonej, Grupa ujemnie swój udział we wszelkich zmianach i ujawnia go, o ile ma to zastosowanie, w zestawieniu zmian w kapitale własnym. Zyski i straty na transakcjach pomiędzy Grupą a jednostkami stowarzyszonymi są eliminowane do wysokości udziału Grupy w jednostce stowarzyszonej.

Jednostka stowarzyszona oraz Grupa sporządzają swoje sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy. Zasady (polityka) rachunkowości jednostki stowarzyszonej jest spójna z zasadami (polityką) rachunkowości Grupy w przypadku zbliżonych transakcji i zdarzeń zachodzących w podobnych okolicznościach.

W roku objętym sprawozdaniem Grupa Warimpex nabyła udziały w projekcie „Palais Hansen” w wysokości 8.229.836,- Euro. Por. nota 15.

2.14. Utrata wartości aktywów trwałych

Co roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości sprzedaży netto, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania oraz z uwzględnieniem ryzyka typowego dla danego składnika aktywów.

W celu określenia wartości sprzedaży netto (wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży) stosuje się odpowiedni model wyceny. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, którą uwzględniono przy określaniu wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości. Tego rodzaju zwiększenie wartości jest natychmiast uwzględniane w wyniku finansowym.

W przypadku nieruchomości w ramach prowadzonych projektów porównuje się co roku postęp w rozwoju projektu z aktualnymi wartościami rynkowymi i prognozowanymi przychodami. Utrata wartości ma miejsce, gdy nastąpi negatywna zmiana pierwotnie oczekiwanego rozwoju projektu.

2.15. Pozostałe aktywa finansowe

„W pozostałych aktywach finansowych wykazuje się „pożyczki na rzecz joint ventures”, które same w sobie nie są instrumentami finansowymi. Po stronie przeciwnej widnieją „otrzymane pożyczki od joint ventures”; obie pozycje mają z ekonomicznego punktu widzenia charakter kapitałowy, ten sam okres spłaty i to samo oprocentowanie. Wyceniane są według zamortyzowanych kosztów.”

Ponadto polityka Grupy zakłada zabezpieczanie otrzymanych gwarancji lub odpowiedzialności depozytami. Depozyty w bankach austriackich są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

2.16. Zapasy

Zapasy są wyceniane według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo według niższej ceny sprzedaży netto. Towary obejmują wyłącznie materiały użyte lub materiały na sprzedaż (Food&Beverage) z segmentu „Hotels & Resorts”. Zużycie określa się przy pomocy metody FIFO.

Projekty nieruchomościowe w toku wyceniane są według niższej z dwóch wartości: ceny nabycia lub kosztu wytworzenia albo ceny sprzedaży netto.

2.17. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

Należności z tytułu dostaw i usług o terminie spłaty wynoszącym z reguły 10-90 dni, wykazywane są według pierwotnej wartości rachunku pomniejszonej o odpisy aktualizacyjne dla należności nieściągalnych. Odpisu aktualizacyjnego dokonuje się wówczas, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że Grupa nie będzie w stanie ściągnąć należności. Należności są usuwane z bilansu, jeżeli są nieściągalne.

2.18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazane w bilansie obejmują środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe o pierwotnym okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy.

2.19. Wyłączenie aktywów i zobowiązań finansowych z bilansu

Składnik aktywów finansowych jest wyłączany z bilansu, gdy umowne prawa do przepływów pieniężnych wygasną lub zostaną przeniesione.

W sytuacji, gdy Grupa przeniosła swoje umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów, ale zachowała zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów, wówczas taki składnik aktywów jest ujmowany w stopniu, w jakim Grupa utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy będący jego podstawą obowiązek został wypełniony, umorzony lub wygaś.

Jeżeli istniejące zobowiązanie finansowe zostanie zastąpione innym zobowiązaniem finansowym tego samego kredytodawcy o zasadniczo różnych warunkach umownych lub jeżeli warunki istniejącego zobowiązania zostaną w istotny sposób zmienione, to takie zastąpienie lub taką zmianę traktuje się jako wyłączenie z bilansu pierwotnego zobowiązania i ujęcie nowego zobowiązania. Różnica między poszczególnymi wartościami bilansowymi wykazywana jest w wyniku okresu.

W roku objętym sprawozdaniem umorzono zobowiązania w wysokości 4.412.776,- Euro (2006: 2.164.153,- Euro) i ujęto w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”. (Por. nota 7.01.)

2.20. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy wystąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych lub grupy składników finansowych.

2.20.1. Aktywa wykazywane według kosztów zamortyzowanych

Jeżeli istnieją obiektywne okoliczności wskazujące na to, że wystąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek i należności wykazanych według kosztów zamortyzowanych, to strata stanowi różnicę między wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oczekiwanych przyszłych przepływów pieniężnych. Strata wykazywana jest w rachunku zysków i strat.

Kierownictwo ustala najpierw, czy istnieją indywidualnie lub zbiorowo obiektywne wskazania na utratę wartości składników aktywów finansowych, które same w sobie są znaczące oraz składników aktywów finansowych, które same w sobie nie są znaczące. Jeżeli kierownictwo stwierdzi, że w odniesieniu do pojedynczo zbadanego aktywów finansowego, obojętnie czy jest on znaczący czy nieznaczący, nie istnieją obiektywne wskazania na utratę wartości, wówczas włączy ten składnik aktywów do grupy aktywów finansowych o porównywalnym profilu ryzyka nieściągalności i zbada je wspólnie pod kątem utraty wartości. Składniki aktywów zbadane pojedynczo pod kątem utraty wartości, dla których dokonano nowych lub kontynuowano poprzednie odpisy aktualizacyjne, nie są włączane do wspólnej oceny pod kątem utraty wartości.

Utrata wartości należności z tytułu dostaw i usług ujmowana jest częściowo z zastosowaniem kont utraty wartości. Decyzja, czy ryzyko nieściągalności zostanie uwzględnione przez konto utraty wartości czy przez bezpośrednie zmniejszenie wartości należności, zależy od stopnia pewności w ocenie sytuacji ryzyka.

Jeżeli utrata wartości zmniejszy się w jednym z kolejnych okresów sprawozdawczych, a zmniejszenie to może wynikać ze stanu faktycznego zaistniałego po ujęciu utraty wartości, to wykazana wcześniej utrata wartości zostanie wycofana. Występujące później zwiększenie wartości wykazywane jest w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa składnika aktywów w chwili zwiększenia wartości nie przekracza zamortyzowanych kosztów.

2.20.2. Składniki aktywów finansowych dostępne do sprzedaży

Jeżeli dostępny do sprzedaży składnik aktywów finansowych ma niższą wartość, to ujęta w kapitale własnym kwota w wysokości różnicy między kosztami nabycia (pomniejszonymi o ewentualne umorzenia i amortyzację) oraz aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne już wcześniej ujęte w rachunku wyników korekty wartości tego składnika aktywów finansowych, jest wykazywana w rachunku zysków i strat.

Zwiększenia wartości instrumentów kapitału własnego, zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, nie są wykazywane w rachunku zysków i strat. Zwiększenia wartości instrumentów zobowiązań ujmowane są w rachunku zysków i strat, jeśli wzrost wartości godziwej instrumentu wynika obiektywnie ze zdarzenia zaistniałego po wykazaniu utraty wartości w rachunku zysków i strat.

2.21. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego wypełnienie spowoduje konieczność wypływu zasobów. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone przynajmniej w części (np. tak jak w przypadku umowy ubezpieczenia), wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazywane w rachunku zysków i strat pomniejszane o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest dyskontowana przy zastosowaniu stopy dyskontowej nieuwzględniającej podatku. Jeżeli kwota rezerwy została zdyskontowana, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

W roku obrotowym ujęto niewykorzystane rezerwy krótkoterminowe w wysokości 360.020,- Euro obniżając koszty (por. nota 22.2.).

2.22. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia po okresie zatrudnienia

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, Czechach i na Węgrzech przepisy ustawowe nie obowiązują lub obowiązują w bardzo ograniczonym zakresie. W roku obrotowym zakupiono 25 %-owe przedsięwzięcie joint venture „Hotel Jan III Sobieski, PL-Warszawa” w drodze połączenia jednostek gospodarczych, które to joint venture złożyło wobec kilku pracowników dobrowolne przyrzeczenia emerytalne i jubileuszowe. Część tych zobowiązań została przejęta w zakresie udziałów Grupy. Kalkulacja przebiega zgodnie z jednolitymi wytycznymi Grupy, przystosowanymi do polskich wskaźników w zakresie wynagrodzeń i inflacji.

Wobec członków Zarządu podmiotu dominującego istnieją przyrzeczenia emerytalne obejmujące także świadczenia dla najbliższych krewnych zmarłego członka Zarządu. Ponadto istnieje bieżące zobowiązanie emerytalne. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

W roku poprzednim liczba członków Zarządu wzrosła z dwóch do czterech. Przyrzeczenia emerytalne w stosunku do dwóch dotychczasowych członków Zarządu zostały w zakresie przejścia na emeryturę przedłużone do 65 roku życia oraz zostały zmniejszone kwotowo w zakresie roszczeń emerytalnych. Obydwu nowym członkom Zarządu udzielono dwóch nowych przyrzeczeń emerytalnych, które zasadniczo odpowiadają zmienionym przyrzeczeniom dotychczasowych członków Zarządu.

Wszelkie długoterminowe pozycje funduszy socjalnych kalkulowane są według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń/emerytur przyjęto na poziomie 2,215 % (w roku poprzednim 2,05 %) dla roszczeń z tytułu odpraw oraz 1 % dla roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa procentowa w wysokości 5,125 % (w roku poprzednim 4,25 %). Odliczenie fluktuacyjne wynosi 0 %. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ für Angestellte).

Zyski i straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wykazywane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym występują. Odsetki ujmowane są w kosztach działalności finansowej.

W zakresie przyrzeczeń emerytalnych wobec członków Zarządu lub bliskich krewnych zmarłego członka Zarządu zawarto stosowne ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi Pension Asset w myśl IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu zgodnie z IAS 19.104a.

Pozycja „pozostałe długoterminowe aktywa trwałe” zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 917.657,- Euro (w roku poprzednim 816.876,- Euro).

2.23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wyceniane są przy pierwszym ujęciu według wartości godziwej otrzymanego świadczenia wzajemnego, pomniejszonej o koszty transakcji. Pożyczki i kredyty wyceniane są przy pierwszym ujęciu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej według zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji. Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu według zamortyzowanych kosztów.

2.24. Leasing

Określenie czy umowa jest leasingiem lub zawiera elementy leasingu, zależy od ekonomicznej treści umowy, wskazującej na to, czy realizacja umowy zależy od wykorzystania konkretnego składnika lub składników aktywów i czy umowa daje prawo do używania konkretnego aktywa.

Umowy leasingu finansowego, w których zasadniczo wszystkie korzyści i ryzyka związane z prawem własności do przeniesionego składnika aktywów są przenoszone na Grupę, prowadzą do wykazania w aktywach przedmiotu leasingu w chwili zawarcia umowy leasingu, według wartości godziwej tego przedmiotu lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, jeżeli są one wartością niższą.

Opłaty leasingowe dzieli się na koszty finansowe i raty zobowiązania pozostałego do spłaty, tak aby od pozostałych do spłaty zobowiązań leasingowych naliczano stałe odsetki. Koszty finansowe są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

Jeżeli przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu nie jest wystarczająco pewne, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez krótszy z okresów: oczekiwany okres użytkowania lub okres leasingu.

2.25. Ujmowanie przychodów

Przychody są realizowane zgodnie z IAS 18:

- Przychody ze sprzedaży towarów i produktów, świadczenia usług oraz przychody z tytułu wynajmu i dzierżawy są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do sprzedanych towarów i produktów zostały przekazane nabywcy wzgl. jeżeli usługa została wykonana.
- W przypadku sprzedaży jednostki powiązanej różnica między ceną sprzedaży i wartością aktywów netto powiększona o niepodzielone różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie obcej i niezamortyzowaną wartość firmy ujmowana jest w rachunku wyników.
- Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały odsetki.
- Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

2.26. Podatki

2.26.1. Rzeczywiste roszczenia o zwrot podatku i zobowiązania podatkowe

Rzeczywiste należności i zobowiązania z tytułu podatku za okres bieżący i okresy poprzednie wycenia się w wysokości kwoty przewidywanego zwrotu przez organy podatkowe lub przewidywanej zapłaty na rzecz organów podatkowych. Obliczenia tej kwoty dokonuje się z zastosowaniem stawek podatkowych i przepisów podatkowych, które obowiązywały na dzień bilansowy.

2.26.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością bilansową aktywów i pasywów wykazaną w sprawozdaniu finansowym a ich wartością podatkową.

Podatek odroczony ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, z wyjątkiem rezerwy na odroczony podatek dochodowy w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub innego składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik finansowy brutto, ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich odliczalnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ponownej ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące lub zapowiedziane na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

Grupa kompensuje ze sobą aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z rezerwami z tytułu odroczonego podatku dochodowego tylko wtedy, gdy posiada możliwy do wyegzekwowania tytuł prawny do przeprowadzenia kompensat aktywów z zobowiązaniami z tytułu bieżącego podatku i odroczony podatek dochodowy ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

2.26.3. Podatek od towarów i usług

Przychody, koszty i aktywa są ujmowane po pomniejszeniu o wartość podatku od towarów i usług, z wyjątkiem:

- sytuacji, gdy podatek od towarów i usług zapłacony przy zakupie aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych – wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów wytworzenia składnika aktywów lub jako koszt oraz
- należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.
- Kwota podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub wymagająca zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

2.27. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe. Tego rodzaju pochodne instrumenty finansowe są wyceniane początkowo według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeceniane każdorazowo do wartości godziwej. Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania, gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne, spełniające surowe kryteria rachunkowości, są wykazywane w następujący sposób:

Zyski i straty instrumentu zabezpieczającego dotyczące efektywnej części zabezpieczenia są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym, a pozostała część jest bezpośrednio odnoszona do rachunku zysków i strat.

Kwoty odniesione bezpośrednio na kapitał własny ujmują się w rachunku zysków i strat w tym samym okresie, w którym zabezpieczona transakcja wpływa na wynik finansowy, np. gdy ujmowane są zabezpieczane koszty lub przychody finansowe lub gdy wystąpi planowana transakcja sprzedaży. Jeżeli zabezpieczaną pozycją jest składnik niefinansowych aktywów lub zobowiązań, wówczas kwoty wcześniej odniesione na kapitał własny dodaje się do początkowej wartości tego niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązań.

Jeżeli przestanie się oczekiwać wystąpienia planowanej transakcji lub przyszłego wiążącego zobowiązania, wówczas kwoty odniesione na kapitał własny przenosi się do rachunku zysków i strat. Jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub wykonany bez zastąpienia jednego instrumentu drugim lub przedłużenia terminu ważności danego instrumentu zabezpieczającego, to kwoty uprzednio odniesione na kapitał własny ujmują się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

2.28. Jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje

Następujące standardy przejęte przez UE nie będą stosowane przedwcześnie:

IFRIC 11 (IFRS 2: Płatności rozliczane w akcjach) został opublikowany w listopadzie 2006 i obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 marca 2007 lub później. IFRIC 11 wyjaśnia, w jaki sposób IFRS 2 ma zastosowanie do umów dotyczących płatności w formie akcji, które obejmują własne instrumenty kapitałowe jednostki gospodarczej lub instrumenty kapitałowe innej jednostki należącej do tej samej grupy kapitałowej. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

[03] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego włączono sprawozdania finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz następujących jednostek zależnych::

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpóśr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zaklad. lub akcyjny	2)Segment Waluta podstaw.	3)Ø Zatrud- nienie	funkcjonalna		
				1)konsolidacji 2007	2006				2007	waluta 2006	
a) Spółki podlegające konsolidacji pełnej:											
WX-Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	100 %	–	VK	VK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	500.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Amber Baltic Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100 %	VK	VK	38.325.000	PLN	H&R	128	EUR	EUR
Golf Amber Baltic Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100 %	VK	VK	2.500.000	PLN	H&R	17	EUR	EUR
Hansa Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100 %	VK	VK	430.000	PLN	H&R	7	EUR	EUR
Evropský Investicni Holding a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	100.000.000	CZK	H&R	54	EUR	EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	52	EUR	EUR
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	84,13 %	15,87 %	VK	VK	155.000.000	CZK	H&R	110	EUR	EUR
Balnex 1 a.s. Kommanditgesellschaft	PL-Międzyzdroje	–	100 %	VK	VK	2.842.840	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Grassi Hotelbeteiligungs- und											
Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	2.943.252	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	221	EUR	EUR
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	147.000.000	CZK	H&R	94	EUR	EUR
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	66	EUR	EUR
Vega Holding s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	900.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
MEP s.r.o.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	82.800.000	CZK	H&R	2	EUR	EUR
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	3.100.000	CZK	D&A	–	EUR	EUR
Revital Rt.	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	9	HUF	HUF
PAX-Invest kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	3.000.000	HUF	D&A	–	HUF	HUF
Becsinvestor kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	35.380.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
Goldmark kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	34.100.000	HUF	D&A	–	HUF	HUF
Warimpex Investconsult kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	10.000.000	HUF	D&A	2	EUR	EUR
Bocca kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	3.000.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
Palminvest kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	3.000.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
4) Elsbet kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
WX Hotel B1 kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	–	3.000.000	HUF	H&R	–	EUR	–
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Andel's Lodz Sp.z.o.o.	PL-Warschau	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Sugura S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
WX RomCo S.A.	RO-Bukareszt	–	100 %	VK	–	200	RON	H&R	–	EUR	–
Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100 %	VK	–	10.232.402	RON	H&R	37	EUR	–
6) Goulds Investments S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
WX Rumänien Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
WX Bialystok Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	31.000	EUR	H&R	–	EUR	–
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	–	50.000	EUR	H&R	–	EUR	–
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	9.095.000	PLN	D&A	13	PLN	PLN
El Invest Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	41 %	10 %	VK	VK	1.300.000	PLN	D&A	1	PLN	PLN
Kopernik Development Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	25.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
Prozna Properties Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	3.650.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Millenium Plaza Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	–	50.000	PLN	H&R	–	EUR	–
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	68	EUR	EUR
Avielen OOO	RU-St.Petersburg	60 %	–	VK	VK	500	RUB	H&R	8	EUR	EUR

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział bezpóśr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zakład. lub akcyjny	Waluta podstaw.	Segment	Zatrud- nienie	funkcjonalna waluta	
				¹⁾ konsolidacji	²⁾ Segment					2007	2006
				2007	2006						
b) Joint ventures konsolidacja proporcjonalna											
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Berlin	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Berlin	50 %	–	QK	–	25.000	EUR	H&R	–	EUR	–
UBX Objekt Ingolstadt Ges.m.b.H.	D-Ingolstadt	50 %	–	QK	–	25.000	EUR	H&R	–	EUR	–
UBX Development (France) s.a.r.l.	F-Paryż	50 %	–	QK	QK	50.000	EUR	A&D	1	EUR	EUR
UBX II (France) s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	QK	50.000	EUR	H&R	57	EUR	EUR
Asset Paris II s.a.r.l.	LU-Luksemburg	50 %	–	QK	–	50.000	EUR	H&R	–	EUR	–
Asset Paris II s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	–	50.000	EUR	H&R	–	EUR	–
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	–	50.000	EUR	H&R	3	EUR	–
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luksemburg	50 %	–	QK	QK	20.000	EUR	A&D	–	EUR	EUR
Europa Hawk s.a.r.l.	LU-Luksemburg	25 %	–	QK	QK	650.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Melica Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	25 %	QK	QK	13.989.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Hotel Jan III Sobieski Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	25 %	QK	QK	156.187.980	PLN	H&R	73	EUR	EUR
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	QK	QK	200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
⁵⁾ UBX Praha 2 s.r.o.	CZ-Praga	–	–	QK	QK	200.000	CZK	A&D	–	EUR	EUR
UBX 3 s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	QK	QK	200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
⁶⁾ Sienna Hotel Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	33,33 %	16,67 %	QK	QK	81.930.000	PLN	H&R	120	EUR	EUR
GF Ramba Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	QK	QK	138.800	PLN	A&D	1	EUR	EUR
⁷⁾ Thermo Energia Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	40 %	QK	QK	500.000	PLN	A&D	–	PLN	PLN
UBX Krakow Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	31	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
Xcanti Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	–	offen	EUR	H&R	–	EUR	–
⁸⁾ Bürohaus Leuchtenbergring											
- GmbH & Co. Besitz KG	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	100.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	60.000	EUR	H&R	1	EUR	EUR
- Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	25.565	EUR	H&R	–	EUR	EUR
c) Jednostki stowarzyszone											
Palais Hansen											
Immobilienentwicklung GmbH	A-Wiedeń	26,57 %	–	EK	–	35.000	EUR	–	–	EUR	–

1) VK = konsolidacja pełna, QK = konsolidacja proporcjonalna, EK = metoda praw własności

2) przyporządkowany segment podstawowy: „A&D”: „Assetmanagement&Development”; „H&R”: Hotels&Resorts (por. Informacje dot. segmentów działalności – nota 6).

3) Dane dot. 0 zatrudnienia dotyczą udziału Grupy ważonego w stosunku do okresu przynależności do Grupy.

4) Spółka „Idit kft” (spółka przejmowana) została połączona w roku objętym sprawozdaniem ze spółką „Elsbet kft” (spółka przejmująca).

5) Udziały joint venture w „UBX-Praha 2 s.r.o.” zostały sprzedane w dniu 30 marca 2007. Spółkę ujawniono w sprawozdaniu skonsolidowanym w roku objętym sprawozdaniem jedynie w odpowiedniej proporcji czasowej.

6) W roku objętym sprawozdaniem zakupiono poprzez jednostkę zależną „Goulds Investments S.A.” kolejne 16,67 % w „Sienna Hotel Sp.z.o.o.”.

7) Udziały w joint venture „Thermo Energia Sp.z.o.o.” Grupa posiada pośrednio przez skonsolidowaną w pełni spółkę „Warimpex Polska Sp.z.o.o.”.

8) Udziały w spółkach joint venture „Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG”, „Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG” i „Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH” Grupa posiada pośrednio przez skonsolidowaną w pełni spółkę „WX-Leuchtenbergring GmbH”.

[04] Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych

4.01. Sprzedaż 50 % udziałów w spółce „UBX-Praha 2 s.r.o.” (30.03.2007)

Na podstawie umowy z dnia 30 marca 2007 sprzedano 50 % w spółce „UBX Praha 2 s.r.o.” za cenę ok. 2,4 mln Euro na rzecz partnera joint venture. Aktywa i zobowiązania (w wymiarze 50 % udziału) sprzedanej spółki przedstawiały się w okresie objętym sprawozdaniem następująco:

	Stan na dzień 01.01.2007	± Zmiana w trakcie przynależności do Grupy	Stan na dzień 30.03.2007
Aktywa w budowie	4.411.537	667.405	5.078.943
Fundusze finansowe	787	79.673	80.459
Pozostałe należności krótkoterminowe	83.206	94.272	177.479
	4.495.530	841.350	5.336.881
Kredyty i pożyczki obce	(2.720.705)	(1.789.870)	(4.510.576)
Pożyczki od Warimpexu	(454.113)	–	(454.113)
Rezerwa na podatek odroczoney	(27.380)	–	(27.380)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	(1.291.407)	919.173	(372.234)
	(4.493.606)	(870.697)	(5.364.303)
Wartość bilansowa aktywów netto zbywanej spółki			27.422
Uzgodniona cena kupna udziałów			2.401.800
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa			(61.960)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa			2.367.262

Skutki zbycia spółki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

	Aktywa	Zobowiązania
Aktywa, fundusze finansowe i zobowiązania, które przeszły na kupującego	(5.336.881)	(4.910.189)
Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż przedsiębiorstwa	2.401.800	–
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(61.960)	–
Pożyczki do spłaty	454.113	–
Udział w wyniku finansowym Grupy	–	2.367.262
	(2.542.927)	(2.542.927)

Cash flow

Wpływy z tytułu sprzedaży lub wypływ środków pieniężnych w związku ze sprzedażą spółek Grupy w roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2007 przedstawiają się następująco:

Przychody netto z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.339.840
spłacone pożyczki od wspólników	454.113
Uzyskane wynagrodzenia z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.793.953
wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(80.459)
	2.713.494

4.02. Sprzedaż 25 % z 85 % udziałów w spółce „Avielen OOO” (26 listopada 2007)

Na podstawie umowy z dnia 26 listopada 2007 sprzedano 25 % z 85 % udziałów w spółce „Avielen OOO” za cenę ok. 30 mln Euro na rzecz wspólninvestora. Spółka podlega konsolidacji pełnej.

Uzgodniona cena kupna udziałów	30.000.000
Wartości bilansowe udziałów obcych w momencie sprzedaży	(179.531)
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(675.195)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>29.145.274</u>

Cash Flow

Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż przedsiębiorstwa	30.000.000
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(675.195)
	<u>29.324.805</u>

4.03. Nabycie spółki „Comtel Focus S.A.”

Na podstawie umowy zawartej 8 sierpnia 2007 dokonano nabycia spółki „Comtel Focus S.A.”, posiadającej i prowadzącej hotel lotniskowy w Bukareszcie. Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań „Comtel Focus S.A.” przedstawiały się w chwili nabycia następująco:

	Euro <i>wycenione w dniu nabycia</i>	Euro <i>wartość bilansowa</i>
Rzeczowe aktywa trwałe, oprogramowanie	18.400.000	12.530.125
Pozostałe aktywa finansowe	4.037	4.037
Należności od klientów i pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	207.143	207.143
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	166.525	166.525
	<u>18.777.705</u>	<u>12.907.829</u>
Udziały obce	2.750	1.764
Oprocentowane pożyczki i kredyty	2.887.249	2.887.249
Rezerwa na podatek odroczony	1.757.298	818.118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	381.374	381.374
	<u>5.028.671</u>	<u>4.088.505</u>
Wartość godziwa aktywów netto	13.749.033	8.819.324
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(3.679.985)	
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	10.069.049	
Niezapłacone zobowiązania z tytułu ceny kupna	(20.445)	
Wydatki w roku obrotowym	<u>10.048.604</u>	

Gdyby połączenie jednostek gospodarczych dostało dokonane na początku roku obrotowego, przychody ze sprzedaży zwiększyłyby się o 1.947.225,- Euro, a wynik o 40.958,- Euro. Udział w Gross Operating Profit zwiększyłby się do wysokości 942.742,- Euro.

Nabyta spółka od dnia przynależności do Grupy osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 1.490.184,- Euro oraz GOP w wysokości 380.566,- Euro. Udział w wyniku Grupy wyniósł 150.004,- Euro.

Ujemna kwota różnicy wynika z korzystnego nabycia.

4.04. Pozostałe nabycia

W dniu 14 czerwca 2007 Grupa nabyła kolejne 16,67 % (z dotychczasowych 33,33 % do 50 %) w Sienna Hotel Sp.z.o.o.. Zwiększenie udziałów joint venture wykazano w bilansie metodą „parent-entity-extension”.

Ponadto w listopadzie 2007 poprzez 50 % joint venture „UBX Katowice Sp. z o.o.” dokonano nabycia 100 % udziałów w spółce „Xcanti Sp. z o.o.” (wcześniej NPC Sp. z o.o.), a w październiku 2007 100 % udziałów w spółce „Millenium Plaza Sp. z o.o.”

Nabyte w części aktywa i zobowiązania „Xcanti Sp. z o.o.” i „Millenium Plaza Sp. z o.o.” na dzień nabycia nie stanowiły zgodnie z IFRS 3.4 przedsiębiorstwa, w związku z czym koszty nabycia zostały podzielone między poszczególne identyfikowalne aktywa i zobowiązania na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień nabycia.

Za 100 % udziałów w Via-Prop Sp. z o.o. wpłacono w roku obrotowym zaliczkę w wysokości 15.130,67 Euro (pierwotnie 55.000 PLN). Najpóźniej do roku 2010 należy wpłacić pozostałą część ceny kupna w wysokości 5.000 PLN; udziały zostaną przeniesione wraz z zapłatą pozostałej części ceny kupna. Nabywana spółka posiada 4,36 % udziałów w fabryce narzędzi w Polsce, w Białymstoku. Skutki wszystkich „pozostałych nabyć” dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiają się w szczegółach następująco:

Euro

Nabyte rzeczowe aktywa trwałe, oprogramowanie	23.121.543
Wartość firmy	–
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131
Eliminacja wypłaconych pożyczek dla joint ventures	(3.062.227)
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	217.404
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	426.695
	<u>20.718.546</u>
Udziały mniejszościowe	–
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	690.610
Oprocentowane pożyczki i kredyty	17.814.504
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	252.730
Podatek dochodowy	–
	<u>18.757.844</u>
Razem koszty/wydatki na nabycie udziałów	<u>1.960.702</u>

4.05. Wykupienie udziałów mniejszościowych

Dnia 2 kwietnia 2007 wykupiono udziały mniejszościowe w spółce Revital R.t., Budapeszt, w związku z czym Grupa Warimpex posiada obecnie 100 % w Revital R.t. oraz jej jednostkach zależnych.

Ponadto wykupiono w dniu 7 grudnia 2007 udziały mniejszościowe w spółce „Chopin Sp. z o.o.”, a Grupa Warimpex posiada w tej chwili 100 % w spółce „Chopin Sp. z o.o.”.

Skutki dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiają się w szczegółach następująco:

	Euro <i>Grupa Revital</i>	Euro <i>Chopin Sp. z o.o.</i>	<i>Razem</i>
Wartość firmy	9.044	–	9.044
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	–	(21.638)	(21.638)
Udziały mniejszościowe	186.887	38.567	225.454
Razem koszty/wydatki na nabycie udziałów	195.932	16.929	212.860
Wynik przypadający na udziały mniejszościowe do dnia nabycia wynosi w Euro	58.745	1.098	59.842

4.06. Nabycia jednostek gospodarczych w poprzednim roku

W roku poprzednim dokonano nabycia następujących jednostek:

4.06.a Nabycie 100 % udziałów w spółce „PAU 2005 kft”

4.06.b Nabycie 99,46 % udziałów w spółce „Chopin Sp. z o.o.”

4.06.c Nabycie 100 % udziałów w spółce „Idit kft”

4.06.d Nabycie 25 % udziałów w spółce „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.”

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań nabytych jednostek w roku poprzednim przedstawiają się na dzień nabycia następująco:

	Euro <i>4.06.a</i>	Euro <i>4.06.b</i>	Euro <i>4.06.c</i>	Euro <i>4.06.d</i>
Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	–	20.258.333	9.407.250	–
Nieruchomości inwestycyjne	4.112.785	–	2.921.203	9.900.000
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	–	138.508	–	–
Zapasy towarów	–	32.126	–	–
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	23.092	633.967	649.509	95.632
Wpływ środków pieniężnych	66.482	503.883	736.323	462
	4.202.359	21.428.309	13.852.792	9.996.094
Udziały obce	–	29.636	–	–
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4.626	2.319.041	683.095	–
Oprocentowane pożyczki i kredyty	1.529.012	13.244.460	5.452.120	4.763.019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania	8.242	303.010	977.585	146.640
Rezerwy	–	49.343	109.543	–
	1.541.880	15.945.489	6.539.248	5.592.753
Wartość godziwa aktywów netto	2.660.478	5.482.820	7.313.544	4.403.340
Wartość firmy	–	–	–	39.033
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(299.961)	(2.433.065)	(614.074)	–
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	2.360.517	3.049.755	6.699.471	4.442.374

4.07. Grupy do zbycia sklasyfikowane jako „przeznaczone do zbycia”

Na koniec pierwszego kwartału 2007 skonkretyzowały się negocjacje dotyczące sprzedaży 100 % jednostek zależnych „Bocca kft” i „Palminvest kft”; dokonano zmiany pozycji aktywów i zobowiązań grup do zbycia zgodnie z IFRS 5. W związku z zamiarem sprzedaży jednostki zależnej „Bocca kft” zrewidowano tenże zamiar na podstawie zmienionych oszacowań; dokonana w ciągu roku klasyfikacja jako „grupa przeznaczona do zbycia” została cofnięta.

	Zmiana pozycji wg. IFRS 5 koniec Q1/2007	± Q2 do Q4/2007	Stan na dzień 31.12.2007
Nieruchomości inwestycyjne	4.047.543	398.100	4.445.643
Należności krótkoterminowe	99.644	3.494	103.138
Fundusze finansowe	49.612	92.210	141.822
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	25.941	(25.941)	–
	4.222.740	467.863	4.690.604
Kredyty projektowe	3.715.787	12.112	3.727.898
Rezerwa na podatek odroczony	–	326.303	326.303
Zobowiązania krótkoterminowe	60.443	52.483	112.926
	3.776.229	390.898	4.167.127
Aktywa netto grupy do zbycia	446.511	76.966	523.477

[05] Udziały w joint ventures

Wszystkie przedsięwzięcia joint venture, które podlegają konsolidacji proporcjonalnej, wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2007 według następujących wartości:

	Stan na 31.12.2006	Zmiany konsolidacyjne	Zmiana roczna rok obrotowy	Stan na 31.12.2007
Aktywa trwałe	105.050.187	15.687.317	18.580.473	139.317.976
Aktywa obrotowe	5.312.219	351.452	794.556	6.458.227
Środki pieniężne	4.260.271	(129.314)	1.642.686	5.773.643
	114.622.677	15.909.455	21.017.715	151.549.847
Kapitał własny	2.438.823	(1.504.747)	(1.340.862)	(406.786)
Pożyczka Warimpex*)	9.946.179	5.281.281	11.480.254	26.707.713
Zobowiązania długoterminowe	58.583.464	31.337.499	15.727.920	105.648.883
Zobowiązania krótkoterminowe	43.654.212	(19.204.579)	(4.849.597)	19.600.036
	114.622.677	15.909.455	21.017.715	151.549.847
	2006		2007	
Przychody ze sprzedaży	11.126.203		23.012.202	
Wynik z działalności operacyjnej	2.749.930		1.839.542	
Wynik z działalności finansowej	(2.206.980)		(4.941.967)	
Zysk/strata brutto	542.951		(3.102.426)	
Zysk/strata netto	607.782		(2.796.045)	

*) dotyczy wyeliminowanych częściowo w ramach konsolidacji proporcjonalnej zobowiązań przedsięwzięć joint venture, podlegających konsolidacji proporcjonalnej, wobec Warimpex AG.

Na koniec roku obrotowego Grupa posiadała udziały w 23 joint ventures, z których 12 działa w obszarze rozwoju projektów wzgl. posiada „Assets under Constructions”. Joint venture „Sienna Hotel Sp. z o.o.” posiada i prowadzi Hotel Intercont w Warszawie, joint venture „UBX II (France) s.a.r.l.” jest dzierżawcą Hotelu Dreamcastle w Paryżu (leasing finansowy), joint venture „Melica Sp. z o.o.” jest właścicielem, a joint venture „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.” prowadzi Hotel Sobieski w Warszawie. W roku obrotowym dokonano nabycia Hotelu Holiday Inn przy Eurodisney w Paryżu poprzez joint venture „Asset Paris II”.

Zmiany konsolidacyjne dotyczą sprzedaży udziałów w spółce „UBX Praha 2 s.r.o.” oraz nabycia kolejnych udziałów w „Sienna Hotel Sp. z o.o.” zgodnie z notą 4.01. i 4.04.

[06] Informacje dotyczące segmentów działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa segmenty operacyjne: „Hotels & Resorts” oraz „Development & Assetmanagement”. Dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów jako parametr przyporządkowano daną działalność spółki zależnej oraz regionalną obecność na rynku.

Transakcje między segmentami obejmują rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Rozlicza się w ten sposób częściowe koszty powiększone o marżę zysku. Poniższe tabele prezentują informacje dotyczące przychodów i zysków oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za lata obrotowe na dzień 31 grudnia 2007 i 2006.

Segmenty operacyjne

	„Hotels&Resorts”		„Development & Assetmanagement”		Razem w Euro	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	71.555.006	52.408.006	9.642.685	6.391.014	81.197.691	58.799.020
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(2.246.006)	(1.982.984)	2.246.006	1.982.984	–	–
Wynik segmentu	12.138.625	9.019.979	35.049.710	13.781.385	47.188.335	22.801.364
Nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	44.375.279	24.816.299	12.140.514	8.879.641	56.515.794	33.695.940
Nakłady inwestycyjne w leasing finansowy	–	26.680.848	–	–	–	26.680.848
Nakłady inwestycyjne w finansowe aktywa trwałe	(201.191)	367	30.909.504	5.997.284	30.708.313	5.997.651
Połączenie jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	41.521.543	49.316.798	3.159.937	19.356.762	44.681.480	68.673.560
	85.695.632	100.814.312	46.209.955	34.233.687	131.905.587	135.047.999
Odpisy amortyzacyjne planowe	(8.770.611)	(7.435.805)	(997.698)	(564.485)	(9.768.309)	(8.000.290)
Cash flow z działalności operacyjnej	18.242.786	14.728.340	(3.405.295)	(3.000.588)	14.837.491	11.727.752
Aktywa	381.913.436	288.018.021	126.446.295	96.983.196	508.359.731	385.001.217
Zobowiązania brutto	(290.016.380)	(232.481.202)	(41.035.330)	(65.492.280)	(331.051.710)	(297.973.482)
Finansowanie w ramach Grupy	33.517.664	27.908.715	(33.517.664)	(27.908.715)	–	–
Zobowiązania netto	(256.498.716)	(204.572.488)	(74.552.994)	(93.400.994)	(331.051.710)	(297.973.482)
Ø Zatrudnienie	1.139	886	59	54	1.198	940

6.01. Segment „Hotels & Resorts”:

Pod względem zainwestowanego lub związanego kapitału segment ten jest podzielony na „Hotele czynne”, które wnoszą swój udział operacyjny do wyniku finansowego Grupy oraz „Hotele w fazie rozwoju”, które do dnia wybudowania i otwarcia generują jedynie koszty. Wewnętrznym parametrem stanowiącym o tym, czy dany projekt hotelowy znajduje się już w fazie budowy czy jeszcze w fazie planowania, jest udzielone pozwolenie na budowę.

Hotele prowadzące działalność operacyjną dzieli się na podsegmenty „Luxury” (Hotel Palace, Le Palais, Savoy i InterContinental Warszawa) i „Up-Market” (Hotel Diplomat, Dvorak, Angelo Praga, Dreamcastle Paryż, Holiday Inn Paryż, Airporthotel Bukareszt, Andel's Kraków, Amber Baltic i Hotel Sobieski). „Inne” obejmują Hotel Chopin w Krakowie, statek hotelowy oraz pole golfowe w Polsce, Międzyzdroje.

Wyniki segmentu „Hotels & Resorts”:

Segment „Hotels&Resorts” podlega w ramach Grupy wariantowi kalkulacyjnemu. GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) obejmuje wszystkie przychody ze sprzedaży, koszty materiałów i usług przyporządkowane bezpośrednio hotelom oraz koszty świadczeń pracowniczych powstające bezpośrednio w związku z hotelami. Management Fee wynosi z reguły 4 % przychodów ze sprzedaży i 8 % GOP. Do „Property Costs” doliczane są koszty ubezpieczenia, podatków od nieruchomości gruntowych, czynsze dzierżawne oraz leasing operacyjny.

Pozostałe koszty after GOP prezentowane są w wartościach netto, pomniejszonych o przychody ze sprzedaży z tytułu refakturowania kosztów. Obejmują one koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do hotelu.

Wynik segmentu

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	20.874.268	18.285.176	45.824.199	31.253.312	4.435.938	2.612.132
Koszty materiałów	(7.897.448)	(6.757.272)	(16.100.596)	(10.629.776)	(1.231.078)	(785.419)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.339.176)	(4.516.739)	(10.116.779)	(6.646.227)	(845.336)	(490.355)
Gross Operating Profit	7.637.644	7.011.165	19.606.824	13.977.309	2.359.523	1.336.359
<i>Employees Hotel</i>	<i>328</i>	<i>293</i>	<i>677</i>	<i>496</i>	<i>91</i>	<i>56</i>
Pokoje razem	661	661	2.373	1.710	282	282
Udział joint ventur	(202)	(269)	(799)	(521)		
<i>Pokoje razem Grupa</i>	<i>459</i>	<i>392</i>	<i>1.574</i>	<i>1.189</i>	<i>282</i>	<i>282</i>
w tym pokoje dostępne						
Razem	651	652	2.371	1.709	214	268
Udział joint venture	(238)	(295)	(616)	(520)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(457)	(249)	–	(106)
Pokoje dostępne Grupa	412	358	1.298	940	214	162
Pokoje sprzedane	281	249	912	652	168	91
Średnie obłożenie	68 %	70 %	70 %	69 %	79 %	56 %
Managementfee	(1.011.800)	(995.463)	(3.135.310)	(2.150.734)	(368.489)	(255.252)
Franszyza	–	–	(34.245)	–	–	–
Dzierżawa/wynajem	(17.019)	(22.682)	(185.614)	(11.063)	(148.726)	(81.806)
Różnice kursowe	(1.578)	119.698	97.502	18.059	(27.632)	39.983
Property Costs	(554.264)	(277.176)	(1.319.446)	(898.467)	(123.028)	(98.009)
Net Operating Profit	6.052.984	5.835.543	15.029.710	10.935.105	1.691.648	941.275
Pozostałe after GOP (netto)	(377.255)	(252.117)	(939.259)	(379.336)	(121.844)	(88.215)
Koszty Pre-Opening	–	–	(104.486)	(242.350)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(3.439.923)	(2.711.219)	(4.696.039)	(4.383.686)	(626.842)	(332.475)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	2.235.806	2.872.206	9.289.926	5.929.733	942.962	520.585
w tym w						
• Czechy	1.762.058	2.813.291	7.157.705	4.400.274	–	–
• Polska	473.748	58.916	1.487.044	1.196.919	942.962	520.585
• Francja	–	–	744.661	332.540	–	–
• Rumunia	–	–	(99.484)	–	–	–
	2.235.806	2.872.206	9.289.926	5.929.733	942.962	520.585
Suma udziału w wyniku operating Hotels					12.468.694	9.322.525
pomniejszona o koszty						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(192.387)	(123.562)
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(137.682)	(178.984)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					12.138.625	9.019.979

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts”

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Wpływy	20.673.403	18.367.038	43.490.015	30.869.996	4.446.269	2.744.451
Przychody z tytułu odsetek	71.914	28.788	105.505	44.008	4.428	3.594
Koszty materiałów	(8.643.839)	(8.018.381)	(19.622.555)	(13.602.186)	(1.580.577)	(1.050.658)
Świadczenia pracownicze	(5.447.821)	(4.673.916)	(10.242.763)	(6.935.098)	(913.956)	(529.905)
Pozostałe wypływy	(857.761)	(228.735)	(2.146.461)	(1.477.673)	(417.108)	(237.359)
Podatek dochodowy	–	(325.813)	(163.727)	(158.469)	–	–
	5.795.895	5.148.981	11.420.014	8.740.578	1.539.056	930.123
w tym w						
• Czechy	3.643.675	3.884.385	9.526.210	6.504.648	–	–
• Polska	2.152.221	1.264.595	135.825	1.175.326	1.539.056	930.123
• Francja	–	–	1.682.003	1.060.604	–	–
• Rumunia	–	–	75.976	–	–	–
	5.795.895	5.148.981	11.420.014	8.740.578	1.539.056	930.123
Suma operating Hotels					18.754.965	14.819.682
pomniejszona o wypływy z tytułu						
kosztów rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(273.688)	(35.581)
kosztów rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania				(238.492)	(55.760)	
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					18.242.786	14.728.340

Struktura aktywów segmentu „Hotels & Restorts”**a) Hotele czynne**

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aktywa trwałe	93.764.697	78.973.210	183.175.182	145.777.402	20.159.085	20.514.273
pozostałe trwałe	1.588.874	1.002.844	569.925	553.290	196.075	194.405
pozostałe obrotowe	2.553.830	2.231.356	7.291.078	3.932.271	620.587	412.787
Środki pieniężne	2.629.249	4.341.087	8.224.151	7.135.226	1.317.975	1.147.361
Aktywa razem	100.536.650	86.548.497	199.260.336	157.398.189	22.293.723	22.268.826
Kredyty bankowe	(63.128.224)	(53.934.541)	(109.053.170)	(93.086.416)	(12.337.312)	(12.975.511)
pozostałe długoterminowe	–	–	(118.445)	(110.741)	–	–
pozostałe krótkoterminowe	(2.003.865)	(1.543.107)	(6.930.313)	(7.280.933)	(316.106)	(248.438)
Zobowiązania obce	(65.132.090)	(55.477.648)	(116.101.928)	(100.478.091)	(12.653.418)	(13.223.949)
¹⁾ Podatek odroczoney	(333.678)	(360.770)	(13.378.346)	(12.616.404)	(1.559.940)	(1.332.043)
²⁾ Pożyczki od JV	(9.416.223)	(9.059.192)	(8.670.042)	–	–	–
Razem zobowiązania	(74.881.992)	(64.897.610)	(138.150.316)	(113.094.495)	(14.213.359)	(14.555.992)

b) Hotele w fazie rozwoju

na dzień 31 grudnia	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aktywa trwałe	51.126.507	7.291.078	5.307.911	11.916.411	353.533.382	264.472.374
pozostałe trwałe	131.582	–	(1.103.341)	675.784	1.383.115	2.426.324
pozostałe obrotowe	1.530.199	766.796	149.266	192.234	12.144.961	7.535.444
Środki pieniężne	2.399.602	431.271	281.001	528.933	14.851.978	13.583.879
Aktywa razem	55.187.889	8.489.146	4.634.837	13.313.363	381.913.436	288.018.021
Kredyty bankowe	(14.659.092)	(1.775.507)	(232.765)	(191.335)	(199.410.564)	(161.963.310)
pozostałe długoterminowe	(573.519)	–	–	(568.600)	(691.964)	(679.341)
pozostałe krótkoterminowe	(5.281.951)	(2.943.147)	(65.802)	(2.967.740)	(14.598.037)	(14.983.365)
Zobowiązania obce	(20.514.561)	(4.718.654)	(298.567)	(3.727.674)	(214.700.564)	(177.626.016)
¹⁾ Podatek odroczony	(718.107)	–	(122.971)	(161.456)	(16.113.043)	(14.470.673)
²⁾ Pożyczki od JV	(7.224.759)	(2.066.185)	(374.084)	(1.350.420)	(25.685.108)	(12.475.798)
Razem zobowiązania	(28.457.428)	(6.784.840)	(795.621)	(5.239.551)	(256.498.716)	(204.572.488)

1) Podatek odroczony wynika głównie z aktywowanych różnic w rzeczowych aktywach trwałych, odkrytych w wyniku połączenia jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych. W konsekwencji prowadzą one do wyższych od wartości amortyzacyjnych na poziomie grupy niż na poziomie jednostki gospodarczej, a tym samym do odroczonego przychodu z tytułu podatku.

2) Pożyczki od partnerów joint venture wykazywane są zasadniczo w tym segmencie, w którym dana spółka Grupy prowadzi działalność. Udzielone pożyczki są z kolei wykazywane przez Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG w segmencie „Assetmanagement&Development”. Zestawienie pożyczek udzielonych wobec otrzymanych w odniesieniu do każdej joint venture prezentuje nota 21.7.

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Hotels & Resorts”**a) Hotele czynne**

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stan na 1 stycznia	78.973.210	71.988.448	145.777.402	94.367.971	20.514.273	452.120
Zwiększenia przez						
• połączenia jedn. gospodarczych	–	–	18.398.442	9.407.250	–	20.257.497
• zmiany konsolidacyjne	16.628.707	8.378.415	–	–	–	–
• nakłady inwestycyjne	1.616.250	1.307.861	16.350.286	7.174.881	271.108	136.439
• leasing finansowy	–	–	–	26.680.848	–	–
Przeksięgowania w segmencie	–	–	7.473.508	12.480.261	–	–
Zmniejszenia	(811)	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(3.452.658)	(2.701.514)	(4.824.457)	(4.333.810)	(626.296)	(331.784)
Różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia	93.764.697	78.973.210	183.175.182	145.777.402	20.159.085	20.514.273
w tym w						
• Czechy	45.884.571	46.048.762	97.926.169	98.462.537	–	–
• Polska	47.880.127	32.924.448	31.890.779	21.149.589	20.159.085	20.514.273
• Niemcy	–	–	–	–	–	–
• Francja	–	–	35.124.147	26.165.277	–	–
• Rumunia	–	–	18.234.086	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia	93.764.697	78.973.210	183.175.182	145.777.402	20.159.085	20.514.273

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stan na 1 stycznia	7.291.078	3.038.402	11.916.411	1.286.727	264.472.374	171.133.668
Zwiększenia przez						
• połączenia jedn. gospodarczych	–	–	–	–	18.398.442	29.664.747
• zmiany konsolidacyjne	6.091.276	9.629.795	374.082	1.643.926	23.094.065	19.652.136
• nakłady inwestycyjne	23.175.442	7.103.143	2.942.166	8.981.797	44.355.253	24.704.121
• leasing finansowy	–	–	–	–	–	26.680.848
Przebiegania w segmencie	14.568.710	(12.480.261)	(9.921.085)	–	12.121.133	–
Zmniejszenia	–	–	–	–	(811)	–
Odpisy amortyzacyjne	–	–	(7.805)	(8.424)	(8.911.216)	(7.375.531)
Różnice kursowe	–	–	4.141	12.385	4.141	12.385
Stan na 31 grudnia	51.126.507	7.291.079	5.307.911	11.916.411	353.533.382	264.472.374
w tym w						
• Czechy	2.872.495	–	2.288.365	608.572	148.971.600	145.119.870
• Polska	15.861.029	7.291.078	3.019.546	7.225.520	118.810.566	89.104.908
• Niemcy	22.497.437	–	–	2.697.701	22.497.437	2.697.701
• Francja	–	–	–	–	35.124.147	26.165.277
• Rumunia	–	–	–	–	18.234.086	–
• Rosja	9.895.546	–	–	1.384.618	9.895.546	1.384.618
Stan na 31 grudnia	51.126.507	7.291.078	5.307.911	11.916.411	353.533.382	264.472.374

Zmiany w zobowiązaniach finansowych segmentu „Hotels & Resorts”**a) Hotele czynne**

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kredyty na 1 stycznia	(53.934.541)	(51.324.655)	(93.086.416)	(54.592.377)	(12.975.511)	–
• zmiany konsolidacyjne	(10.732.981)	(4.050.679)	(2.887.249)	(9.616.735)	–	(13.244.460)
• nowe zobowiązania	(911.108)	(1.680.000)	(16.480.908)	(6.381.006)	–	–
• leasing finansowy	–	–	–	(26.680.848)	–	–
• spłata rat	2.249.698	3.120.792	4.946.357	3.884.220	580.576	268.949
• kapitalizacja odsetek	200.709	–	61.080	85.642	57.622	–
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(2.101.005)	–	–	–
• różnice kursowe	–	–	494.971	214.688	–	–
Kredyty na 31 grudnia	(63.128.224)	(53.934.541)	(109.053.170)	(93.086.416)	(12.337.312)	(12.975.511)
Pożyczki od JV na 1 stycznia	(9.059.192)	(6.455.970)	–	(710.897)	–	–
• zmiany konsolidacyjnych	(3.062.225)	(1.811.838)	–	722.250	–	–
• nowe zobowiązania	–	(791.383)	(6.496.956)	(11.353)	–	–
• spłata rat	2.705.194	–	(291.600)	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(1.881.486)	–	–	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na 31 grudnia	(9.416.223)	(9.059.192)	(8.670.042)	–	–	–

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kredyty na 1 stycznia	(1.775.507)	–	(191.335)	(80.587)	(161.963.310)	(105.997.619)
• zmiany konsolidacyjne	(3.796.555)	–	(222.743)	(180.138)	(17.639.528)	(27.092.012)
• nowe zobowiązania	(72.775)	(1.775.507)	–	–	(17.464.792)	(9.836.513)
• leasing finansowy	–	–	–	–	–	(26.680.848)
• spłata rat	75.528	–	1.175	69.390	7.853.334	7.343.352
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	319.410	85.642
• przesunięcia w ramach segmentu	(9.089.783)	–	180.138	–	(11.010.649)	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	494.971	214.688
Kredyty na 31 grudnia	(14.659.092)	(1.775.507)	(232.765)	(191.335)	(199.410.564)	(161.963.310)
Pożyczki od JV na 1 stycznia	(2.066.185)	–	(1.350.420)	(36.697)	(12.475.798)	(7.203.565)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(17.543)	(3.062.225)	(1.107.132)
• nowe zobowiązania	(5.134.489)	(2.066.185)	(293.350)	(1.296.180)	(11.924.795)	(4.165.101)
• spłata rat	–	–	–	–	2.413.594	–
• przesunięcia w ramach segmentu	(24.085)	–	1.269.686	–	(635.885)	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na 31 grudnia	(7.224.759)	(2.066.185)	(374.084)	(1.350.420)	(25.685.108)	(12.475.798)

Zwiększenia aktywów trwałych oraz zobowiązań finansowych segmentu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych zostały szczegółowo opisane w nocie 4.

Pożyczki od partnerów joint venture mają charakter kapitału własnego i z reguły są podporządkowane wobec oprocentowanych kredytów bankowych. Po stronie przeciwnej wykazuje się udzielone pożyczki w segmencie „Assetmanagement&Development”. Spłata przez joint venture następuje tylko w zakresie, w jakim dokonuje ono spłaty na rzecz Grupy Warimpex..

6.02. Segment „Development & Assetmanagement”:

Pod względem zainwestowanego lub związanego kapitału segment ten jest podzielony na „Assetmanagement” (wszystkie budynki biurowe i komercyjne, wynajęte, ukończone lub w fazie nowego projektowania) i na „Development” (głównie wszelka działalność kierownictwa w holdingu Grupy). „Inne” dotyczy w szerokim zakresie także segmentu „Development”, nie zalicza się jednak do podstawowej działalności Grupy Warimpex (obejmuje głównie projekty energetyczne w Polsce, których dalsze znaczenie dla Grupy Warimpex na razie trudno określić).

Wynik segmentu „Development & Assetmanagement”

	Assetmanagement		Development		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Przychody ze sprzedaży	2.293.778	1.330.846	6.731.089	4.729.823	617.819	330.345
Sprzedaż spółek	–	–	31.512.536	6.318.951	–	–
Przychody z rozwiązania ujemnych wartości firmy	–	–	3.701.622	4.180.514	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	70.559	4.650.430	4.583.356	1.264	57.460
Zmiana stanu	–	–	(1.495.924)	601.084	–	–
Koszty materiałów	(1.089.221)	(300.803)	(279.550)	(423.859)	(537.956)	(319.229)
Koszty rozwoju projektów	(9.018)	–	(642.473)	(1.964.917)	–	–
Świadczenia pracownicze	(100.994)	(44.271)	(5.510.981)	(2.753.685)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(678.770)	(250.152)	(249.455)	(268.380)	(69.472)	(45.953)
Pozostałe koszty operacyjne	(105.656)	(407.987)	(3.691.896)	(1.633.172)	2.541	(9.145)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	310.119	398.192	34.725.397	13.369.715	14.194	13.478
w tym w						
• Czechy	(29.347)	(30.007)	(158.861)	2.177.032	–	–
• Polska	(154.179)	(26.920)	(303.533)	5.069.708	2.110	13.478
• Niemcy	(239)	–	–	272.621	–	–
• Austria	–	–	–	–	–	–
• Węgry	607.872	455.119	156.636	768.224	–	–
• pozostałe	10.020	0	(20.106)	(195.840)	–	–
	310.119	398.192	34.725.397	13.369.715	14.194	13.478

Przepływy pieniężne segmentu „Development & Assetmanagement”

	Assetmanagement		Development		Inne	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Wpływy wynajem	2.127.061	1.473.249	2.371.793	2.748.577	585.307	350.998
Wpływy Development	–	–	2.737.225	1.650.695	–	–
Przychody z tytułu odsetek	4.054	(485)	1.109.323	515.456	77	16
Wypływy Development	(104.753)	(207.913)	(538.443)	(1.988.789)	8.104	–
Koszty materiałów	(639.607)	(230.662)	(449.238)	351.365	(524.864)	(281.812)
Świadczenia pracownicze	(120.142)	(33.820)	(5.161.033)	(2.870.374)	(12.084)	–
Pozostałe wypływy	(611.899)	(254.749)	(4.049.168)	(3.672.883)	(2.447)	(11.728)
Podatek dochodowy	(1.305)	(14.070)	(133.255)	(523.658)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	653.408	731.549	(4.112.798)	(3.789.611)	54.094	57.474
Wpływy netto z tytułu sprzedaży grup do zbycia	–	–	32.118.758	10.241.616	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z przychodami ze zbycia	653.408	731.549	28.005.961	6.452.006	54.094	57.474
w tym w						
• Czechy	264.987	(38.724)	(199.642)	(177.489)	–	–
• Polska	44.139	(7.267)	(143.242)	32.289	45.990	57.474
• Niemca	–	–	(9.614)	293.272	–	–
• Francja	–	–	(150.818)	(84.795)	–	–
• Austria	–	–	(4.834.709)	(3.517.556)	–	–
• Węgry	423.137	777.541	1.234.149	(305.228)	–	–
• pozostałe	(78.853)	–	(8.922)	(30.104)	8.104	–
	653.408	731.549	(4.112.798)	(3.789.611)	54.094	57.474

Operacyjne przepływy pieniężne w podsegmentcie „Development” są z reguły ujemne, o ile nie dokonuje się rozliczenia zlecenia budowlanego na rzecz osób trzecich, ponieważ w segmentcie tym ujmuje się głównie przychody ze sprzedaży spółek. Przychody te należy wykazać w przepływach pieniężnych z tytułu zmian konsolidacyjnych.

Struktura aktywów segmentu „Development & Assetmanagement”**a) Budynki biurowe i komercyjne**

na dzień 31 grudnia	wynajęte		pustostan		w remoncie	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aktywa trwałe	18.069.195	11.620.401	–	8.370.109	13.631.066	10.270.670
Aktywa finansowe	–	–	–	–	439.942	–
pozostałe długoterminowe	22.632	48.845	–	–	–	–
pozostałe krótkoterminowe	5.077.268	138.286	–	148.950	–	86.463
Środki pieniężne	800.572	129.234	–	176.701	8.226	127.976
Razem aktywa	23.969.666	11.936.767	–	8.695.761	14.079.234	10.485.109
Kredyty bankowe	(14.900.734)	(6.476.598)	–	(5.452.419)	(120.091)	(8.031.869)
pozostałe długoterminowe	(204.546)	(24.404)	–	–	–	(24.205)
pozostałe krótkoterminowe	(6.301.736)	(103.527)	–	(1.462.722)	(58.616)	(216.287)
Zobowiązania obce	(21.407.016)	(6.604.530)	–	(6.915.140)	(178.707)	(8.272.361)
¹⁾ Podatek odroczony	(697.288)	(68.730)	–	(27.380)	(78.882)	(688.759)
²⁾ Pożyczki od JV	(690.365)	–	–	(965.587)	–	–
Razem zobowiązania	(22.794.670)	(6.673.260)	–	(7.908.107)	(257.589)	(8.961.120)

b) Development

zum 31. Dezember	podstawowe		inne		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Aktywa trwałe	13.670.750	25.113.693	1.269.595	1.245.167	46.640.605	56.620.042
Aktywa finansowe	48.247.852	25.719.255	(390.527)	–	48.297.266	25.719.255
pozostałe długoterminowe	(6.201.089)	1.648.732	8.229.836	–	2.051.379	1.697.577
pozostałe krótkoterminowe	14.975.533	8.404.623	262.846	102.317	20.315.646	8.880.638
Środki pieniężne	7.128.102	3.540.601	1.204.499	91.172	9.141.399	4.065.684
Razem aktywa	77.821.147	64.426.904	10.576.247	1.438.656	126.446.295	96.983.196
Kredyty bankowe	(35.361.201)	(36.444.555)	(613.737)	(682.391)	(50.995.762)	(57.087.833)
pozostałe długoterminowe	(3.287.210)	(3.381.707)	–	–	(3.491.757)	(3.430.316)
pozostałe krótkoterminowe	(7.807.933)	(23.866.562)	(101.581)	(56.018)	(14.269.866)	(25.705.117)
Zobowiązania obce	(46.456.344)	(63.692.825)	(715.318)	(738.409)	(68.757.385)	(86.223.265)
¹⁾ Podatek odroczony	(2.187.140)	(2.093.126)	1.972	–	(2.961.338)	(2.877.995)
²⁾ Pożyczki od JV	(2.099.632)	(3.295.809)	(44.273)	(38.338)	(2.834.271)	(4.299.734)
Razem zobowiązania	(50.743.116)	(69.081.760)	(757.619)	(776.747)	(74.552.994)	(93.400.994)

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Development & Assetmanagement”**a) Budynki biurowe i komercyjne**

za rok	wynajęte		pustostan		w remoncie	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stan na 1 stycznia	11.620.401	5.051.045	8.370.109	2.620.662	10.270.670	–
Zwiększenia z tytułu						
• połączenia jedn. gospodarczych	–	7.033.988	–	–	–	9.900.000
• zmian konsolidacyjnych	–	–	(5.078.943)	709.006	–	390.033
• nakładów inwestycyjnych	1.288.331	56.939	667.405	5.040.442	8.252.615	827
• zmiany pozycji wg IFRS 5	(4.047.543)	–	–	–	–	–
Przesunięcia w ramach segmentu	9.652.738	–	(3.958.572)	–	(4.892.220)	–
Zmniejszenia	–	(250.371)	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(444.863)	(238.332)	–	–	–	(20.190)
Różnice kursowe	131	(32.868)	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia	18.069.195	11.620.401	–	8.370.109	13.631.066	10.270.670
w tym w						
• Czechy	–	–	–	4.411.537	–	–
• Polska	7.804.727	2.910.670	–	3.958.572	–	–
• Niemcy	–	–	–	–	–	–
• Austria	–	–	–	–	–	–
• Węgry	10.264.468	8.709.731	–	–	4.879.555	10.270.670
• Rosja	–	–	–	–	8.751.511	–
• pozostałe kraje	–	–	–	–	–	–
Stan na 31 grudnia	18.069.195	11.620.401	–	8.370.109	13.631.066	10.270.670

b) Development

za rok	podstawowe		inne		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Stan na 1 stycznia	25.113.693	20.277.812	1.245.167	1.172.586	56.620.041	29.122.105
Zwiększenia z tytułu						
• połączenia jedn. gospodarczych	–	–	–	–	–	16.933.988
• zmian konsolidacyjnych	9.044	1.323.735	–	–	(5.069.898)	2.422.774
• nakładów inwestycyjnych	1.925.064	3.674.836	7.099	106.596	12.140.514	8.879.641
• zmiany pozycji wg IFRS 5	–	–	–	–	(4.047.543)	–
Przesunięcia w ramach segmentu	(12.923.079)	–	–	–	(12.121.133)	–
Zmniejszenia	(223.345)	(695)	–	–	(223.345)	(251.066)
Odpisy amortyzacyjne	(251.773)	(222.283)	(69.472)	(45.953)	(766.109)	(526.758)
Różnice kursowe	21.147	60.288	86.801	11.938	108.079	39.357
Stan na 31 grudnia	13.670.750	25.113.693	1.269.595	1.245.167	46.640.605	56.620.042
w tym w						
• Czechy	1.226.219	1.226.219	–	–	1.226.219	5.637.756
• Polska	6.055.853	4.669.359	1.269.595	1.245.167	15.130.175	12.783.768
• Niemcy	8.547	13.044.212	–	–	8.547	13.044.212
• Austria	6.318.844	6.072.314	–	–	6.318.844	6.072.314
• Węgry	61.286	100.798	–	–	15.205.308	19.081.200
• Rosja	–	–	–	–	8.751.511	–
• pozostałe kraje	–	792	–	–	–	792
Stan na 31 grudnia	13.670.750	25.113.693	1.269.595	1.245.167	46.640.605	56.620.042

Zmiany zobowiązań finansowych segmentu „Development & Assetmanagement”**a) Budynki biurowe i komercyjne**

za rok	wynajęte		pustostan		w remoncie	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kredyty na 1 stycznia	(6.476.598)	(2.935.237)	(5.452.419)	(1.458.037)	(8.031.869)	–
• zmiany konsolidacyjne	–	(1.529.012)	4.033.556	(224.369)	–	(4.763.019)
• nowe zobowiązania	(774.678)	(3.944.620)	(1.789.870)	(3.770.014)	–	(8.031.869)
• spłata rat	200.856	1.932.271	–	–	–	4.763.019
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	(11.566.100)	–	3.208.733	–	7.911.777	–
• różnice kursowe	3.715.787	–	–	–	–	–
Kredyty na 31 grudnia	(14.900.734)	(6.476.598)	–	(5.452.419)	(120.092)	(8.031.869)
Pożyczki od JV na 1 stycznia	–	–	(965.587)	(655.020)	–	–
• zmiany konsolidacyjne	–	–	477.020	(47.702)	–	–
• nowe zobowiązania	(94.898)	–	–	(262.865)	–	–
• spłata rat	(291.600)	–	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	(303.868)	–	488.567	–	–	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na 31 grudnia	(690.365)	–	–	(965.587)	–	–

b) Development

za rok	podstawowe		inne		RAZEM	
	2007	2006	2007	2006	2007	2006
Kredyty zum 1. Jänner	(36.444.555)	(17.844.705)	(682.391)	(298.087)	(57.087.833)	(22.536.065)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	4.033.556	(6.516.400)
• nowe zobowiązania	(20.752.841)	(23.816.753)	(1.551)	(385.108)	(23.318.941)	(39.948.365)
• spłata rat	10.255.590	5.243.046	115.299	14.075	10.571.745	11.952.412
• kapitalizacja odsetek	194.415	–	–	–	194.415	–
• przesunięcia w ramach segmentu	11.456.239	–	–	–	11.010.649	–
• różnice kursowe	(70.049)	(26.144)	(45.094)	(13.271)	3.600.644	(39.415)
Kredyty na 31 grudnia	(35.361.201)	(36.444.555)	(613.737)	(682.391)	(50.995.763)	(57.087.833)
Pożyczki od JV na 1 stycznia	(3.295.809)	(1.103.928)	(38.338)	(34.948)	(4.299.734)	(1.793.896)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	477.020	(47.702)
• nowe zobowiązania	–	(4.712.995)	(3.182)	(3.079)	(98.079)	(4.978.939)
• spłata rat	744.991	2.521.114	–	–	453.391	2.521.114
• przesunięcia w ramach segmentu	451.186	–	–	–	635.885	–
• różnice kursowe	–	–	(2.753)	(311)	(2.753)	(311)
Pożyczki od JV na 31 grudnia	(2.099.632)	(3.295.809)	(44.273)	(38.338)	(2.834.271)	(4.299.734)

[07] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat**7.01. Przychody ze sprzedaży i pozostałe przychody operacyjne**

Przychody ze sprzedaży obejmują wzajemne rozliczenia z joint ventures w wysokości 969.654,- Euro (w roku poprzednim 1.124.090,- Euro) oraz rozliczenia wzajemne z podmiotami powiązanymi w wysokości 10.000,- Euro (w roku poprzednim 10.000,- Euro). W pozycji „pozostałe przychody operacyjne” wykazano przejęte w roku obrotowym pożyczki od partnerów joint venture w związku z nabyciem kolejnych udziałów w joint venture „Sienna Hotel Sp. z o.o.” w wysokości 4.412.776,- Euro; w roku poprzednim ujęto przejęte kredyty w wysokości 2.164.153,- Euro.

Pozostała kwota przypada głównie na przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych (w roku poprzednim ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych).

7.02. a) Koszty materiałów i usług obcych

W tej pozycji wykazano wszystkie usługi obce związane z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, o ile można je zaliczyć bezpośrednio do „Costs of Sales” lub „Direct Expenses” z działalności hoteli. Ponadto ujęto koszty operacyjne nie podlegające refakturowaniu, które należy zaliczyć do „nieruchomości inwestycyjnych” (nota 11).

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera Managementfees z segmentu Hotels&Resorts wobec Related Parties (Vienna International AG) w wysokości 4.279.160,- Euro (w roku poprzednim 3.268.242,- Euro) oraz wobec „Intercont” w wysokości 236.440,- Euro (w roku poprzednim 133.207,- Euro).

b) Usługi na rzecz rozwoju projektów

Pozycja ta obejmuje koszty zakupu usług na rzecz projektów znajdujących się w fazie rozwoju.

7.03. Koszty świadczeń pracowniczych dzielą się następująco:

	2007	2006
Koszty bieżące świadczeń pracowniczych		
Wynagrodzenia	16.429.571	11.878.060
Składki na ubezpieczenie społeczne	4.006.161	2.959.418
Pozostałe koszty wynagrodzeń	870.082	349.517
Dobrowolne świadczenia pracownicze	26.775	9.091
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	940.406	915.598
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	340.454	86.798
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	62.495	107.121
	22.675.944	16.305.603
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 22	(224.929)	(1.021.253)
	22.451.015	15.284.350

W pozycji wynagrodzeń kwota 995.591,- Euro (w roku poprzednim 832.545,- Euro) przypada na członków Zarządu. Ponadto pozycja ta obejmuje bonus zależny od wyników Grupy w wysokości 1.694.000,- Euro (w roku poprzednim 1.045.742,- Euro), płatny w roku 2008.

Bonus dla Zarządu wynosi 5 % zysku finansowego netto przypadającego na udziałowców jednostki macierzystej. Udział wynagrodzeń członków Zarządu uzależnionych od wyniku w stosunku do łącznych wynagrodzeń Zarządu wynosi w roku obrotowym 63,0 % (w roku poprzednim 55,7 %).

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość istnieją przyrzeczenia emerytalne wobec członków Zarządu. Spółka zawarła w tym zakresie ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Roszczenia emerytalne powstają wraz z osiągnięciem wieku emerytalnego, tj. 65 lat.

Roszczenie o wypłatę świadczenia emerytalnego przez firmę nie powstaje, jeśli stosunek pracy został rozwiązany z przyczyn, o których mowa w § 27 ustawy pracowniczej (Angestelltengesetz) lub jeżeli członek Zarządu odstąpi od umowy o pracę bez ważnego powodu lub sam złoży wypowiedzenie.

W każdym przypadku zakończenia umowy o pracę przed ukończeniem przez członka Zarządu 65 roku życia nie powstaje roszczenie o wypłatę świadczeń emerytalnych, lecz o wypłatę wartości wykupu z tytułu ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne.

Przedstawicielom pracowników w Radzie Nadzorczej spółek zależnych wypłacono 49.156,- Euro (w roku poprzednim 41.198,- Euro), członkom Rad Nadzorczych będących jednocześnie członkami Zarządu Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG tantiemy w wysokości 12.567,- Euro (w roku poprzednim 16.824,-Euro).

W roku obrotowym średnie zatrudnienie wyniosło 1.198 osób (w roku poprzednim 940).

W odniesieniu do pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – wynagrodzenia brutto wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o ok. 11 %, co w dużej części wynika ze zmian kursów walut. W roku obrotowym szczególnie polski Złoty zyskał na wartości wobec Euro o 8,8 %. Pracownicy spółek podlegających konsolidacji proporcjonalnej zostali uwzględnieni w odpowiedniej części. Pracownicy spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy wzgl. po raz ostatni zostali uwzględnieni w odpowiedniej części za okres przynależności do Grupy.

7.04. Pozostałe koszty operacyjne dzielą się następująco:

	2007	2006
Koszty Pre-Opening (Hotel Angelo Praga)	226.125	242.350
Koszty doradztwa prawnego	1.285.948	794.270
Koszty administracyjne	1.256.170	1.026.237
Reklama	865.886	258.899
Konserwacja	6.401	23.433
Podatek naliczony nieodliczalny	369.808	370.524
Property Costs	1.789.361	919.793
Niewykorzystane rezerwy krótkoterminowe	(350.102)	(320.049)
Ujemne różnice kursowe	56.997	107.970
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	125.895	(269.416)
Udział w kosztach zmian kapitałowych *)	589.710	696.683
Pozostałe	970.261	477.846
	7.192.462	4.328.540

*) W pozycji tej ujęto koszty związane z wejściem na giełdę w styczniu 2007, których zgodnie z IAS 32.35 nie należy wykazywać w kapitale własnym.

Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy przede wszystkim Hotelu Dvorak w CZ-Karlovy Vary, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowiskową. Property Costs obejmują składki ubezpieczeniowe, podatki od nieruchomości gruntowych i opłaty dzierżawne za działki gruntu.

Różnice kursowe obejmują różnice netto z tytułu przeliczenia pozycji w walutach obcych w wysokości 71.148,- Euro.

7.05. Koszty finansowe

	2007	2006
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	11.150.687	7.250.036
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	7.438	7.781
Odsetki od pożyczek od joint ventures	658.025	454.849
Odsetki od pożyczek od Related Parties	13.926	24.327
	11.830.076	7.736.993
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	152.450	172.505
Odsetki dot. pochodnych instrumentów finansowych	–	192.850
Koszt pozyskania kapitału	255.079	80.233
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży (por. nota 14)	68.672	18.579
Impairment papierów wartościowych	4.582.500	–
	16.888.776	8.201.160

Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek wzrosły w roku obrotowym w stosunku do roku poprzedniego o 3,9 mln Euro wzgl. o 54 %. Z tego ok. 15 % wzgl. 0,6 mln Euro przypada na odsetki od kredytów nieistniejących w okresie porównywalnym roku poprzedniego, ok. 60 % wzgl. 2,3 mln Euro na kredyty ujęte w porównywalnym okresie roku poprzedniego jedynie w proporcji czasowej oraz ok. 25 % wzgl. 1 mln Euro wzrostu wynika ze wzrostu oprocentowania.

Więcej informacji dot. pozycji „Impairment papierów wartościowych” znajduje się w nocie 14.

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 21.6. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz prowizje od kredytów ujęte w aktywach i amortyzowane przez okres spłaty kredytu.

7.06. Przychody finansowe

	2007	2006
Przychody z Cashmanagement	1.398.408	294.340
Przychód z inwestycji finansowych	–	345.048
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	1.090.098	585.590
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	–	176
	2.488.506	1.225.154
Przychody z tytułu gwarancji	–	10.217
Dodatnie różnice kursowe w związku z kredytami w CHF	419.322	928.659
Wzrost wartości skorygowanych inwestycji finansowych	–	3.717.319
	2.907.828	5.881.350
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	214.256	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	155.019	1.070.919
	3.277.103	6.952.269

Dodatnie różnice kursowe w związku z kredytami w CHF dotyczą niezrealizowanych zysków z wyceny kredytu bankowego na dzień bilansowy, który nie jest zabezpieczony w związku z ryzykiem kursowym; por. nota 21 oraz 27.2.

Informacje dot. pozycji „niezrealizowane zyski/straty z pochodnych instrumentów finansowych” zawarte są w nocie 27.3.

[08] Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za rok obrotowy 2007 w wysokości 25 % (2006: 25 %) przedstawia się następująco:

	2007	2006
Wynik brutto	33.576.662	21.552.472
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(8.394.165)	(5.388.118)
± zmiany stawek podatkowych	1.504.059	–
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(68.080)	578.961
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	5.115.610	1.075.053
± różnice stałe	598.432	(615.533)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(214.342)	(188.384)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	2.261.252	2.651.753
± efekt ujemnych wartości firmy	573.169	1.115.104
± efekt różnic kursowych	(1.218.405)	429.069
	157.528	(342.095)
 Efektywna stawka podatkowa	 –0,47 %	 1,59 %

Przychody z tytułu zmiany stawek podatkowych dotyczą przewidzianej w roku 2008 obniżki stawki podatku dochodowego od osób fizycznych w Czechach z dotychczasowych 24 % do 21 % wzgl. 19 % od roku 2010.

W roku obrotowym i w roku poprzednim nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych lub joint venture, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatek odroczoney w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych lub joint ventures został wykazany w sprawozdaniu.

Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczoney	
	2007	2006	2007	2006
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	1.925.460	1.873.460	(26.128.094)	(25.743.179)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.306.324)	(1.306.324)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	916.671	1.307.841	(4.259.329)	(2.679.922)
Różnice w wyceny w aktywach obrotowych	109.468	292.144	(207.412)	(108.571)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	332.045	421.653	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	9.416.745	9.516.939	(2.100.029)	(1.369.873)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	7.160.034	7.143.344	–	–
	19.860.423	20.555.381	(34.001.187)	(31.207.870)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(14.926.806)	(13.859.201)	14.926.806	13.859.201
Impairment dot. podatku odroczonego*)	(724.821)	(4.166.557)	–	–
	4.208.795	2.529.622	(19.074.381)	(17.348.669)

*) Impairment dot. podatku odroczonego dotyczy głównie strat z ubiegłych okresów, które w najbliższym czasie nie mogą być skompensowane z zyskami podlegającymi opodatkowaniu.

Zmiany rozliczeń z tytułu podatku odroczonego:

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczony	
	2007	2006	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	2.529.622	2.444.767	17.348.669	13.434.777
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	(72.285)	(157.608)	2.348.242	4.141.895
Zmiana pozycji (IFRS 5)	(25.941)	-	-	-
Ujęta bezpośrednio w kapitale własnym Grupy zmiana				
w związku z				
• korektą Fair Value papierów wartościowych	-	2.363	28.314	(5.391)
• przeliczeniem pozycji w walucie	1.795	287	5.829	46
• Cashflow Hedges	-	-	45.999	13.329
Ujęta w wyniku Grupy zmiana				
• grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	352.244	27.562	-	-
• pozostałe zmiany	1.423.244	212.251	(702.672)	(235.989)
w tym niezawarte w rozliczeniach	1.126.012			
Stan na 31 grudnia	4.208.679	2.529.622	19.074.381	17.348.669

[09] Kapitał akcyjny, zysk przypadający na jedną akcję

W dniu 26 wzgl. 29 stycznia 2007 dokonano podwyższenia kapitału w wyniku emisji 6 mln nowych akcji na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Kapitał akcyjny został podwyższony z 30 mln Euro do 36 mln Euro. Koszty przyporządkowane bezpośrednio do zmian w kapitale zostały skompensowane w kwocie brutto w kapitale własnym.

Ilość wyemitowanych akcji wzgl. kapitał podstawowy zmieniały się następująco:

1 stycznia 2007

Kapitał dzieli się na 30 mln akcji jednostkowych bez wartości nominalnej.	30.000.000
---	------------

26 stycznia 2007

Podwyższenie kapitału w drodze emisji nowych akcji, giełda w Wiedniu i Warszawie.	6.000.000
---	-----------

31 maja 2007 – Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy dotyczące roku obrotowego 2006.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 31 maja 2007, dotyczącym roku obrotowego 2006, Zarząd został upoważniony do wyemitowania w okresie kolejnych pięciu lat obligacji zamiennych, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji z odpowiednią kwotą udziału w kapitale akcyjnym w wysokości do 9 mln EUR, z wyłączeniem prawa poboru dotychczasowych akcjonariuszy.

	<u>36.000.000</u>
--	-------------------

Przepływy pieniężne z tytułu zmian w kapitale

Emisja 6 mln sztuk nowych akcji po kursie 11,- EUR/akcję		66.000.000
Koszty IPO rozliczone bezpośrednio w kapitale własnym	(5.897.415)	
w tym powstałe już w roku poprzednim i rozliczone międzyokresowo po dniu bilansowym	<u>1.393.365</u>	
		(4.504.050)
Koszty IPO ujęte w pozostałych kosztach operacyjnych		<u>(589.710)</u>
		<u>60.906.240</u>

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 31 maja 2007, dotyczącym roku obrotowego 2006, podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 5,4 mln EUR, która została wypłacona 10 czerwca 2007.

Nie istnieją żadne przesłanki, które mogłyby prowadzić do rozwodnienia roszczeń z tytułu dywidendy, tak więc zysk podstawowy przypadający na jedną akcję odpowiada rozwodnionemu zyskowi przypadającemu na jedną akcję. Przy kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję założono dla roku poprzedniego ilość 30 mln sztuk akcji; w roku obrotowym 2007 ujęto w kalkulacji akcje wyemitowane w wyniku podwyższenia kapitału w proporcji czasowej.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2007, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk netto w wysokości 20.352.127,- Euro. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłacić z zysku bilansowego w wysokości 45.762.142,- Euro na kapitał akcyjny wynoszący 36 mln Euro dywidendę w wysokości 9.000.000,- Euro (0,25 Euro na akcję), a pozostały zysk w wysokości 36.762.142,- Euro przenieść na przyszłe okresy.

<u>Zysk przypadający na jedną akcję:</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Zysk netto przypadający akcjonariuszom Grupy	33.873.477	20.914.837
Średnia ważona ilości akcji	35.500.000	30.000.000
Zysk przypadający na jedną akcję	0,95	0,70

Struktura akcjonariuszy

	31.12.2007		31.12.2006	
	%	szt.	%	szt.
Amber Privatstiftung	15,9 %	5.721.999	19,1 %	5.721.999
Bocca Privatstiftung	15,9 %	5.721.999	19,1 %	5.721.999
Georg Folian	18,3 %	6.594.800	28,1 %	8.444.001
Franz Jurkowitsch	18,1 %	6.529.002	28,1 %	8.444.001
Friedrich Grassi	0,8 %	299.999	1,0 %	299.999
Alexander Jurkowitsch	0,7 %	266.000	0,9 %	256.000
Christian Fojtl	0,7 %	256.000	0,9 %	256.000
Pozostali akcjonariusze poniżej 1 %		–	2,9 %	856.001
Free Float	29,5 %	10.610.201		–
		36.000.000		30.000.000

[10] Rzeczowe aktywa trwałe

31 grudnia 2006 w Euro	<i>Grunty i prawa z nimi zrównane</i>	<i>Budowle razem z budowlami na obcym gruncie</i>	<i>Wyposażenie razem z przedsiębiorstwa inwentarz hotelowy</i>	<i>Leasing finansowy</i>	<i>Urządzenia i maszyny</i>	<i>Razem</i>
Wartość bilansowa na 1.01.2006	48.196.859	131.989.362	7.773.863	–	1.172.586	189.132.670
Businesscombination IFRS 3	10.537.243	18.878.035	249.469	–	–	29.664.747
Zwiększenia z tytułu nabycia kolejnych udziałów	5.163.921	15.131.971	467.719	–	–	20.763.611
Zwiększenia z tytułu leasingu finansowego		–	–	26.680.848	–	26.680.848
Zwiększenia z tytułu inwestycji	1.741.483	27.908.956	3.523.768	–	104.755	33.278.961
Zmniejszenia	–	–	(695)	–	–	(695)
Zmiana pozycji (nota 11)	300.599	(3.522.290)	(415.543)	–	–	(3.637.234)
Odpisy amortyzacyjne	(153.884)	(4.628.336)	(2.232.746)	(580.155)	(45.191)	(7.640.311)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	146.966	(73.504)	(887)	–	11.882	84.456
Wartość bilansowa na 31.12.2006	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
Koszt nabycia lub wytworzenia	66.259.609	211.764.365	15.438.328	26.680.848	1.289.222	321.432.372
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(326.422)	(26.080.172)	(6.073.379)	(580.155)	(45.191)	(33.105.319)
	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
w tym zawarte:						
• aktywa w budowie ¹⁾	16.839.715	24.363.295	82.474	–	345.949	41.631.433
• zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych	148.665	–	–	–	–	148.665

¹⁾ Wartości z roku poprzedniego dot. aktywów w budowie zostały skorygowane o przyporządkowane do projektu nieruchomości oraz o projekty nieruchomościowe w fazie rozwoju.

31 grudnia 2007 w Euro	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wyposażenie przedsiębiorstwa inwentarz hotelowy	Leasing finansowy	Urządzenia i maszyny	Razem
Wartość bilansowa na 1.01.2007	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
Businesscombination IFRS 3	2.334.116	15.882.694	181.631	–	–	18.398.442
Zwiększenia z tytułu nabycia kolejnych udziałów	3.119.144	13.889.787	1.006.191	–	–	18.015.122
Zwiększenia z tytułu inwestycji	3.950.965	46.588.635	4.639.221	–	7.637	55.186.459
Zmniejszenia	–	(196.318)	(27.839)	–	–	(224.157)
Zmiana pozycji (nota 11)	639.049	3.815.514	810	–	–	4.455.372
Odpisy amortyzacyjne	(317.987)	(5.157.363)	(2.625.965)	(1.038.793)	(69.340)	(9.209.447)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	35.972	(14.518)	2.988	–	86.788	111.230
Wartość bilansowa na 31.12.2007	75.694.446	260.492.623	12.541.987	25.061.900	1.269.118	375.060.075
Koszt nabycia lub wytworzenia	76.401.640	291.931.092	20.617.888	26.680.848	1.341.601	416.973.069
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(707.194)	(31.438.468)	(8.075.901)	(1.618.947)	(72.484)	(41.912.994)
	75.694.446	260.492.623	12.541.987	25.061.900	1.269.118	375.060.075
w tym zawarte:						
• aktywa w budowie	18.419.140	67.726.015	1.045.157	–	–	87.190.312
• zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych	–	–	–	–	–	–

Rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 340.643.802,- Euro (w oku poprzednim 268.521.816,- Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota 21.1.). Zwiększenia obejmują aktywowane odsetki w ramach finansowania budowy w wysokości 618.506,- Euro (w roku poprzednim 371.030,- Euro). Koszt pozyskania kapitału w tym zakresie wynosi Euribor + 1,5-2,5 %.

*) Leasing finansowy w kwocie 3,9 mln Euro (w roku poprzednim 4 mln Euro) dotyczy prawa zrównanego z prawem na nieruchomościach, w kwocie 20,2 mln Euro (w roku poprzednim 20,9 mln Euro) budynków i w kwocie 1,1 mln Euro (w roku poprzednim 1,2 mln Euro) wyposażenia przedsiębiorstwa oraz inwentarza hotelowego.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:	2007	2006
• Budynki (oraz leasing finansowy Hotel „Dreamcastle” Paryż)	Ø 35 lat	Ø 35 lat
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 lat	7-10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Budynki rozkładane są zgodnie z IAS 16.43 (component approach) na obiekty budowlane (szacunkowy okres użytkowania 60 lat) i urządzenia instalacyjne w budynkach (szacunkowy okres użytkowania 15 lat), każdorazowo w odniesieniu do historycznej daty nabycia i pozostałego okresu użytkowania.

Zwiększenia z tytułu inwestycji dotyczą następujących projektów**2007****2006**

Nabycie „Hotel Holiday Inn Paryż”	9.911.385	–
Ukończenie „Hotel Angelo Praga”	–	4.865.116
Ukończenie „Hotel Andel’s Kraków”	4.112.163	6.450.841
Ukończenie biurowiec UBX 2 Andel's City Praga”	667.405	3.108.146
Ukończenie biurowiec „Parkur Tower Warszawa”	–	1.710.332
Postęp w budowie „Hotel Andel’s Łódź”	4.459.575	5.234.078
Postęp w budowie „Hotel Andel’s Berlin”	4.894.441	2.697.701
Postęp w budowie „Hotel Angelo Plzen”	2.267.807	–
Postęp projektu „Airportcity St.Petersburg”	17.262.439	–
Postęp projektu „Hotel Angelo Monachium”	1.861.082	–
Zakup gruntów PL, Białystok „Białystok Shopping”	1.144.167	1.671.517
Zakup gruntów „Multidevelopment Sp. z o.o.” w PL, Kraków	203.571	1.663.684
Rozbudowa „Hotel Savoy Praga” (zakup gruntu)	2.272.491	–
Remont „Hotel Palace” w CZ, Praga	1.178.110	1.081.416
Remont „Hotel Dvorak” w CZ, Praga	436.940	2.569.339
Remont „Hotel Diplomat” w CZ, Praga	1.524.520	–
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.990.361	2.226.793
	55.186.459	33.278.961

Przepływy pieniężne**2007****2006**

Wpływy ze sprzedaży	327.596	26.407
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(55.186.459)	(33.278.961)
± zobowiązania związane z inwestycjami	(3.082.218)	7.578.964
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	(329.736)	(2.845.755)
	(58.598.413)	(28.545.752)

[11] Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne zostały wykazane według kosztów historycznych pomniejszonych o planowe liniowe odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości, szacunkowy okres użytkowania wynosi średnio 35 lat i przedstawiają się one następująco:

	2007	2006
Wartość netto na 1 stycznia	25.338.478	5.028.903
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	16.933.988
Inwestycje	1.288.331	279.731
Zmiana pozycji grupy do zbycia (IFRS 5)	(4.047.543)	–
Zmiana pozycji (nota 10) rzeczowych aktywów trwałych	(4.455.372)	3.637.234
Zmniejszenia	–	(250.371)
Odpisy amortyzacyjne	(444.863)	(258.139)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	131	(32.868)
Wartość bilansowa na 31 grudnia	17.679.162	25.338.478

	2007	2006
Koszty nabycia lub wytworzenia	18.869.742	26.179.644
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(1.190.580)	(841.166)
Wartość bilansowa na 31 grudnia	17.679.162	25.338.478

<i>Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy</i>	<i>27.849.500</i>	<i>33.510.000</i>
• w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	17.679.162	25.422.845
• zawarta wartość gruntu	2.091.452	3.214.342

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	2.422.363	1.278.738
Koszty eksploatacyjne	(900.325)	(300.803)
Konserwacja ujęta w wyniku	(6.401)	(23.433)
Przychody netto z tytułu wynajmu	1.515.636	954.502

Wszystkie „nieruchomości inwestycyjne” były w roku obrotowym wynajęte.

Przepływy pieniężne	2007	2006
Wpływy ze sprzedaży	–	479.939
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(1.288.331)	(279.731)
± zobowiązania związane z inwestycjami	11.720	–
	(1.276.611)	(279.731)

[12] Wartości niematerialne

Zakupione oprogramowanie podlega amortyzacji przez szacunkowy okres użytkowania 5 lat.

in EUR	Oprogra - mowanie	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1.01.2006	209.100	6.089.466	6.298.566
Zmiany konsolidacyjne	(85)	1.311.300	1.311.215
Zwiększenia z tytułu inwestycji	137.247	–	137.247
Odpisy amortyzacyjne	(101.839)	–	(101.839)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	154	–	154
Wartość bilansowa na 31.12.2006	244.577	7.400.765	7.645.342
Koszty nabycia lub wytworzenia	623.935	7.400.765	8.024.700
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(379.358)	–	(379.358)
	244.577	7.400.765	7.645.342
Wartość bilansowa na 1.01.2007	244.577	7.400.765	7.645.342
Zmiany konsolidacyjne	29.037	9.044	38.081
Zwiększenia z tytułu inwestycji	41.004	–	41.004
Odpisy amortyzacyjne	(110.698)	–	(110.698)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	859	–	859
Wartość bilansowa na 31.12.2007	204.778	7.409.809	7.614.587
Koszty nabycia lub wytworzenia	685.514	7.409.809	8.095.323
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(480.736)	–	(480.736)
	204.778	7.409.809	7.614.587

[13] Utrata wartości firmy (goodwill)

Wartość firmy nabyta w wyniku połączenia jednostek gospodarczych została w celu sprawdzenia jej wartości przyporządkowana do następujących ośrodków generujących przepływy pieniężne:

	2007	2006
Warimpex Leasing GmbH (Hotel Savoy i Hotel Amber Baltic)	1) 5.784.513	5.784.513
GHB Grassi GmbH (Hotel Diplomat)	1) 304.952	304.952
UBX Praha 1 s.r.o. (Hotel Angelo Praga)	1) 921.266	921.266
Elsbet kft (Biurowiec i projekt hotelowy Erzsebet Utca)	2) 390.033	390.033
Grupa Revital	2) 9.044	–
	7.409.809	7.400.765

1) Ośrodek generujący przepływy pieniężne „Operating Hotels”

Wartość odzyskiwalna ośrodków generujących przepływy pieniężne obliczana jest na podstawie wartości godziwych pomniejszonych o koszty sprzedaży w oparciu o zewnętrzną opinię. Podstawę określenia wartości godziwych stanowi wartość średnia między wartością nieruchomości obliczoną metodą Capital Income Approach i wartością wynikającą z metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach). Współczynnik kapitalizacji (Yield) użyty do obliczeń wynosił w hotelach położonych w Polsce od 6,15 % do 7,75 %, a w tych położonych w Czechach 6,50 % – 6,75 %. Yield odzwierciedla aktualne wyceny rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. Prognozowane przepływy pieniężne opierają się na zatwierdzonych budżetach poszczególnych hoteli.

2) Ośrodki generujące przepływy pieniężne „Rozwój projektów”

Przyjęto projektowane przyszłe przepływy pieniężne po zakończeniu rozwoju projektów. Odjęto powstające jeszcze koszty wytworzenia. Yield wynosi 8 %.

[14] Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

	2007	2006
Akcje notowane na giełdzie	–	602.876
Akcje nienotowane na giełdzie	–	269
Papiery wartościowe długoterminowe dostępne do sprzedaży	–	603.145
Papiery wartościowe krótkoterminowe dostępne do sprzedaży	10.155.000	–
	10.155.000	603.145

W przypadku pozycji otwartej na dzień 31 grudnia 2007 mamy do czynienia z inwestycją w spready kredytowe – Indexbooster w wartości nominalnej 15 mln Euro, oprocentowanie obligacji 3-miesięczny-Euribor + [115] punktów procentowych. W roku obrotowym wypłacono 660.671,26 Euro odsetek (ujętych w pozycji „Przychody z Cashmanagement” nota 7.06.). Ujemne różnice kursowe powstałe do dnia bilansowego w wysokości 4.582.500,- Euro zostały wykazane w pozycji 7.05. jako Impairment. Por. także zdarzenia po dniu bilansowym w nocie 28.2.

[15] Udziały w jednostkach stowarzyszonych

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 2007 Grupa Warimpex nabyła 26,57 % udziałów w spółce „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” udziałem kapitałowym w wysokości 9.300,- Euro. Zakupiona spółka nabyła wcześniej od miasta Wiedeń nieruchomość „Palais Hansen”, 1010-Wiedeń. Celem wniesienia niezapłaconej ceny kupna za powyższą nieruchomość wspólnicy udostępniłi kapitał. Udział przypadający na Grupę Warimpex wyniósł 8,22 mln Euro.

W związku z nabyciem udziałów w spółce „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” Grupa Warimpex wspólnie z pozostałymi właścicielami zobowiązała się do rozwoju wspomnianej nieruchomości. Koszty inwestycji oceniane na podstawie obecnych planów szacuje się na łączną kwotę 110 mln Euro, z czego 45 % ma być finansowane ze środków własnych.

Suma bilansowa spółki „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” na dzień 31 grudnia 2007 wynosi 55 mln Euro; zobowiązania wynoszą 30,3 mln Euro. Spółka nie prowadzi działalności operacyjnej i w związku z tym nie uzyskuje przychodów, jej wynik okresu netto wynosi -0,1 mln Euro.

[16] Pozostałe aktywa finansowe

	2007	2006
Udzielone pożyczki	4.041.507	3.800.777
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	–
Pożyczki dla joint ventures	28.739.072	16.002.450
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	5.145.012	5.014.010
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	117.253	109.626
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	917.657	816.876
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	137.660	748.192
	<u>39.113.292</u>	<u>26.491.931</u>

Udzielone pożyczki dotyczą głównie pożyczki na rzecz spółki „RL UBX Hotelinvestments France”. Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych zostały wyjaśnione w nocie 4.04.

Pozycja pożyczek dla joint ventures została szczegółowo opisana w nocie 21.7.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanej w roku 2005 spółki Andel's Praha a.s., por. nota 24.5. W zakresie warunków kompensaty z osobami powiązanymi – patrz nota 25.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczenia zawartego w zakresie przyrzeczeń emerytalnych dla członków Zarządu, pozostałe należności długoterminowe dotyczą kaucji w depozycie i podatku naliczonego w związku z rozwojem projektów w Rosji.

[17] Zapasy

	2007	2006
Zapasy towarów	1.432.334	1.219.069
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	768.650	1.929.291
	2.200.984	3.148.360

Zapasy towarów dotyczą głównie krótkoterminowych zasobów towarów Food&Beverage hoteli. Nie wykazano żadnej odniesionej w koszty utraty wartości w zakresie zapasów towarów F&B.

Projekty w zakresie nieruchomości w toku dotyczą niesprzedanych jeszcze w dniu bilansowym mieszkań z projektu dot. budynku mieszkalnego „Örs Utca”. Przedstawiają się one następująco:

	2007	2006
Wartość bilansowa na 1 stycznia	1.929.291	1.238.999
Zwiększenie zasobów	–	770.077
Zmniejszenie zasobów (zużycie)	(1.495.924)	(168.994)
Zmiana dot. otrzymanych zaliczek	319.367	(351.494)
Zmiana dot. utraty wartości	–	413.000
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	15.917	27.702
Wartość bilansowa na 31 grudnia	768.650	1.929.291

[18] Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

	2007	2006
Należności z tytułu dostaw i usług	7.221.902	4.498.393
Należności wobec organów skarbowych	4.649.558	4.592.803
Należności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	–	205.744
Zapłacone zaliczki	372.838	442.844
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	977.754	525.960
Należności wobec joint ventures	636.291	600.269
Należności wobec innych osób powiązanych	22.187	15.530
Rozliczenia międzyokresowe	976.056	2.077.865
	14.856.584	12.959.409

Należności z tytułu dostaw i usług przedstawiają się z punktu widzenia ich zapadalności następująco:

	2007	2006
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	5.328.484	2.921.054
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	1.108.320	1.008.028
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	244.609	171.670
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	308.164	94.204
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	48.431	42.817
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	183.894	260.621
	7.221.902	4.498.393

Zmiany odpisu aktualizującego należności
z tytułu dostaw i usług były następujące:

	2007	2006
• Stan na 1 stycznia	(345.845)	(295.193)
• Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	42.761	–
• Rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	16.738	–
• Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(143.865)	(50.652)
• Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(13.796)	–
	<u>(444.006)</u>	<u>(345.845)</u>

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10-90 dni. Należności wobec osób powiązanych i joint ventures zostały opisane w notce 25.

Spośród wykazanych należności z tytułu podatków kwota 1.976.301,- Euro dotyczy podatku naliczonego z tytułu dokonanego w listopadzie 2007 nabycia Hotelu „Holiday Inn Paryż”.

Pozostałe należności z tytułu podatków dotyczą głównie podatku naliczonego z tytułu inwestycji dokonanych na koniec roku i zostaną odniesione do przepływów pieniężnych również dopiero po dniu bilansowym.

[19] Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2007	2006
Środki pieniężne w kasie	686.616	363.879
Środki pieniężne w banku	17.364.504	12.750.138
Lokaty krótkoterminowe	2.488.548	2.578.594
Konta zablokowane w depozycie jako gwarancja płatności dot. planowanego projektu	2.603.709	–
Konta depozytowe założone dla kredytów na projekty	850.000	1.956.953
	<u>23.993.377</u>	<u>17.649.563</u>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego do sześciu miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi 23.993.377,- Euro (w roku poprzednim 17.649.563,- Euro). Konta depozytowe założone dla kredytów dot. projektów dotyczą kredytów dla Hotelu „Le Palais”.

W wyniku wejścia na giełdę w styczniu 2007 Grupa zanotowała skutek podwyższenia kapitału wpływ środków pieniężnych w wysokości 60,906 mln Euro (netto, skorygowane o koszty związane z czynnościami podwyższenia kapitału).

Na dzień 31 grudnia 2007 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w rachunkach bieżących, dla których spełnione były już wszystkie warunki niezbędne do ich wykorzystania, w wysokości 31.696.002 Euro (2006: 4.428.121 Euro).

[20] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane- zyski/- straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na 1 stycznia 2006	5.797.844	(31.997)	161.055	5.926.903
Różnice kursowe z przeliczenia	–	–	44.249	44.249
(odroczone) podatki dot. różnic kursowych	–	–	222	222
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	(31.014)	–	(31.014)
(odroczone) podatki dot. korekty Fair Value	–	7.753	–	7.753
Zyski/straty z tytułu Hedgingu	–	69.776	–	69.776
(odroczone) podatki dot. Hedgingu	–	(13.257)	–	(13.257)
Pozostałe przeksięgowania	(439.089)	–	–	(439.089)
Stan na 31 grudnia 2006	5.358.755	1.262	205.527	5.565.543
Stan na 1 stycznia 2007	5.358.755	1.262	205.527	5.565.543
Różnice kursowe z przeliczenia	–	–	(3.425)	(3.425)
(odroczone) podatki dot. różnic kursowych	–	–	(4.196)	(4.196)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	83.571	–	83.571
(odroczone) podatki dot. korekty Fair Value	–	(28.314)	–	(28.314)
Zyski/straty z tytułu Hedgingu	–	240.800	–	240.800
(odroczone) podatki dot. Hedgingu	–	(45.752)	–	(45.752)
Stan na 31 grudnia 2007	5.358.755	251.567	197.905	5.808.226

[21] Zobowiązania finansowe

	2007	2006
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	22.732.149	17.988.317
Bridgeloans	31.309.831	18.762.863
Kredyty na projekty	8.353.725	8.331.811
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych	7.495.215	20.496.302
Pozostałe pożyczki	411.613	265.585
	70.302.533	65.844.876
Długoterminowe		
Kredyty na projekty	150.688.044	125.617.807
Bridgeloans	2.232.609	–
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
• oprocentowane zobowiązania wobec banków	18.947.669	19.426.035
• nieoprocentowane opcje kupna i pożyczki	7.517.948	7.453.499
Pożyczki od joint ventures		
• oprocentowane zgodnie z notą 21.7.	28.519.379	16.775.532
• nieoprocentowane	650.995	650.995
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	66.528	57.931
	208.623.172	169.981.798
Zobowiązania finansowe razem	278.925.706	235.826.675

21.1. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 219.027.093,- Euro (w roku poprzednim 195.051.254,- Euro) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

	Stan na 01.01.2007	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata rat	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2007
a) Kredyty celowe dot. projektów, zabezpieczone hipoteką spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel Diplomat	37.605.233	–	–	(1.595.085)	(182.979)	35.827.170
Hotel Palace	17.490.500	–	–	(1.292.000)	–	16.198.500
Hotel Chopin	12.975.511	–	–	(580.576)	(57.622)	12.337.312
Hotel Angelo Praga	11.638.840	–	–	(712.241)	–	10.926.598
Hotel Amber Baltic	9.698.011	–	–	(901.247)	(419.322)	8.377.442
Hotel Angelo Airporthotel	–	2.887.249	10.234.891	(180.023)	–	12.942.116
Hotel Savoy	8.499.829	–	–	(538.570)	–	7.961.259
Biurowiec Erszebet	8.031.869	–	–	(31.869)	–	8.000.000
Hotel Le Palais	7.690.818	–	–	(419.128)	–	7.271.690
Hotel Dvorak	7.264.798	–	–	(1.079.395)	(18.200)	6.167.204
Rozwój projektu Poznań	–	3.796.555	72.696	–	–	3.869.251
Biurowiec Pauler ¹⁾	3.715.787	–	–	–	(3.715.787)	0
Biurowiec Cetelem	2.585.069	–	–	(121.302)	–	2.463.767
Budynek mieszkalny Őrs Utca	2.416.437	–	–	(2.480.407)	63.970	–
Gazociąg Warszawa	381.553	–	–	(74.931)	23.152	329.774
Biurowiec Sajka	175.742	–	–	(47.684)	–	128.058
	130.169.998	6.683.804	10.307.587	(10.054.460)	(4.306.787)	132.800.141
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50 %	20.253.395	10.732.981	911.108	–	(200.709)	31.696.776
Hotel Dream Castle 50 %	19.426.035	–	–	(478.365)	–	18.947.669
Hotel HolidayInn Paris 50 %	–	–	6.000.000	–	–	6.000.000
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	10.730.994	–	79	–	–	10.731.073
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	7.000.000	–	–	(182.612)	(194.415)	6.622.973
Biurowiec Parkur Tower 50 %	3.208.733	–	774.678	–	–	3.983.411
Biurowiec Andel's Praga 50 %	2.243.686	(4.033.556)	1.789.870	–	–	–
Hotel Andel's Kraków 50 %	1.775.507	–	6.246.017	–	–	8.021.525
Kotłownia gazowa Warszawa 40 %	242.906	–	–	(34.278)	14.897	223.525
	195.051.254	13.383.229	26.029.340	(10.749.715)	(4.687.015)	219.027.093
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	15.571.879	–	14.752.841	(7.592.571)	–	22.732.149
Krótkoterminowe pożyczki	265.585	222.743	–	(82.793)	6.078	411.613
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	16.775.532	2.585.206	12.022.874	(2.866.985)	2.753	28.519.379
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	7.453.499	–	–	–	64.450	7.517.948
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
Pożyczki długoterminowe od akcjonariuszy mniejszościowych	57.931	–	1.551	–	7.045	66.528
	40.775.420	2.807.948	26.777.266	(10.542.349)	80.325	59.898.612
Razem zobowiązania finansowe	235.826.674	16.191.178	52.806.606	(21.292.064)	(4.606.689)	278.925.706

1) Zgodnie z notą 4.07 dokonano zmiany pozycji kredytu związanego z finansowaniem biurowca Pauler jako krótkoterminowy, przeznaczony do zbycia.

21.2. Pozostałe zabezpieczone kredyty w rachunkach bieżących

Na dzień 31 grudnia 2007 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w rachunkach bieżących, dla których spełnione były już wszystkie warunki niezbędne do ich wykorzystania, w wysokości 31.696.002 Euro (2006: 4.428.121 Euro). Ponadto jeszcze w grudniu 2007 przyznano dwa kredyty na projekty (Andel's Łódź i Andel's Berlin) w łącznej wysokości 90 mln Euro; zaciągnięto je dopiero w styczniu 2008.

21.3. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Z tytułu leasingu finansowego zawartego w roku poprzednim powstały oprocentowane kredyty. Ze względu na fakt, że dzierżawa będąca podstawą leasingu, nie reguluje kwestii rocznych minimalnych opłat dzierżawnych, cała pozycja wykazywana jest jako długoterminowa. Warunkowe opłaty czynszowe wyniosły w roku obrotowym 1,597 mln Euro (2006: 0,881 mln Euro).

21.4. Bridgeloans

Bridgeloans dotyczą projektów Leuchtenbergring Monachium, Hotel Holiday Inn Paryż, Airporthotel Bukareszt oraz Millenium Plaza. Dla wszystkich projektów na dzień bilansowy istnieją przyrzeczenia dot. przekształcenia w długoterminowe kredyty projektowe.

21.5. Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych

Pozycja ta dotyczy dwóch kredytów długoterminowych dot. projektów, które były obsługiwane zgodnie z umową, ale formalnie na koniec roku obrotowego nie spełniają warunków kredytowych, w związku z czym zgodnie z IFRS należy je wykazać jako krótkoterminowe. Ponieważ kredyty te były przez cały czas obsługiwane prawidłowo, finansujące banki nie zamierzają stawiać ich w stan natychmiastowej wymagalności.

Planowe spłaty rat dla obu kredytów:

	2008	2009	2010	2011	2012	> 5 lat	Razem
Euro 1.000	(439)	(460)	(482)	(504)	(529)	(5.081)	(7.495)

21.6. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

	2007	2006
Zobowiązania finansowe razem		
• w tym nieoprocentowane	8.168.943	8.104.493
w tym z leasingu finansowego	7.517.948	7.453.499
• w tym stałe oprocentowanie	223.525	242.906
• w tym zmienne oprocentowanie	270.533.237	227.479.275
	278.925.706	235.826.675

Zakres oprocentowania (obowiązujący dla roku obrotowego 2007 i porównywalnego okresu 2006)

• Kredyty w rachunkach bieżących	BUBOR / EURIBOR + 1,5 % - 3,65 %
• Kredyty projektowe włącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	CHF-LIBOR / EURIBOR + 0,5 % - 2,25 %
• Bridgeloans	EURIBOR + 0,75 % - 1,2 %
• Pożyczki od joint ventures	EURIBOR + 1,0 % - 1,5 %
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR + 1,0 % - 1,5 %
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR + 1,0 % - 1,5 %

Informacje dot. wartości godziwych oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w nocie 27.

21.7. Pożyczki od joint ventures

Pożyczki od joint ventures dotyczą otrzymanych pożyczek od partnerów joint venture we wspólnym przedsięwzięciu w zakresie udziału Grupy w joint venture. Po stronie przeciwnej w pozycji „Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe” (por. nota 16) wykazano pożyczki udzielone przez Grupę wspólnym przedsięwzięciom joint venture. Otrzymane i udzielone pożyczki dla joint venture mają zasadniczo charakter kapitału własnego i z reguły są podporządkowane wobec finansowania projektów.

Pożyczki na rzecz/od joint ventures podlegają zmiennemu oprocentowaniu według EURIBOR + 1,5 do 2,5 %. Pożyczki na rzecz/od joint ventures mają zasadniczo takie same warunki; różnice kwotowe są tymczasowe lub mogą wynikać z różnic odsetkowych, będących skutkiem różnych terminów wpłaty/wypłaty.

	(udzielone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 16)			otrzymane pożyczki od partnerów joint venture		
	Stan 01.01.2007	Zmiana	Stan 31.12.2007	Stan 01.01.2007	Zmiana	Stan 31.12.2007
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	(8.371.872)	(1.094.717)	(9.466.589)	9.059.192	357.031	9.416.223
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(837.162)	(999.900)	(1.837.062)	820.584	980.100	1.800.684
GF Ramba Sp.z.o.o.	(489.740)	(29.944)	(519.683)	488.567	30.942	519.509
Thermo Energia Sp.z.o.o.	(105.004)	(79.013)	(184.017)	38.338	5.935	44.273
Hotelinvestments s.a.r.l.	–	(1.558)	(1.558)	–	1.555	1.555
Melica Sp.z.o.o.	(2.151.715)	(127.912)	(2.279.627)	2.180.142	54.051	2.234.194
Hotel Paris II S.a.r.l.	–	(125.687)	(125.687)	–	125.666	125.666
Asset Paris II S.a.r.l.	–	(6.158.644)	(6.158.644)	–	6.157.654	6.157.654
UBX Krakow Sp.z.o.o.	(2.068.411)	(147.701)	(2.216.113)	2.066.185	148.124	2.214.309
UBX Katowice Sp.z.o.o.	(81.141)	(287.345)	(368.486)	80.735	287.310	368.045
UBX Praha 2 s.r.o.	(454.113)	454.113	–	477.020	(477.020)	–
UBX Plzen s.r.o.	(157.107)	(1.181.939)	(1.339.046)	175.434	1.185.988	1.361.422
UBX Development s.a.r.l.	(195.045)	(11.901)	(206.946)	295.082	(87.931)	207.151
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	(1.091.139)	(2.938.711)	(4.029.850)	1.094.252	2.968.401	4.062.653
UBX 3 s.r.o.	–	(5.764)	(5.764)	–	6.039	6.039
	(16.002.450)	(12.736.623)	(28.739.072)	16.775.532	11.743.847	28.519.379

21.8. Pozostałe pożyczki

Pozycja ta dotyczy pozostałego zobowiązania związanego z zakupioną spółką „Prozna Properties Sp. z o.o.” wobec byłego właściciela oraz przejętych pożyczek z tytułu nabycia spółki „Xcanti Sp. z o.o.” (wcześniej „NPC Sp. z o.o.”).

21.9. Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych

Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych mają analogicznie do form finansowania dot. joint ventures charakter kapitału własnego i zasadniczo należy je traktować jako długoterminowe, podporządkowane ewentualnym kredytom projektowym. Oprocentowanie jest z reguły zmienne lub podobne do warunków oprocentowania obowiązujących wewnątrz Grupy.

[22] Rezerwy**22.1. Fundusz socjalny (nota 2.22.)**

w EUR	dobrowolne przyrzeczenia		roszczenia ustawowe z tytułu		Razem
	świadczeń emerytalnych	premii jubileusz.	od-praw	premii jubileusz.	
Stan na 1.01.2006	3.399.035	–	397.055	54.528	3.850.618
Zapłacone świadczenia	(74.900)	–	–	–	(74.900)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	166.978	–	253.442	52.902	473.322
Przychody z tytułu planowanych redukcji	(1.473.284)	–	–	–	(1.473.284)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty	53.609	–	–	–	53.609
Zmiana ujęta w kosztach					
świadczeń pracowniczych	(1.327.597)	–	253.442	52.902	(1.021.253)
Koszty z tytułu odsetek	144.460	–	24.937	3.108	172.505
Zwiększenie z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	22.706	86.837	–	–	109.543
Różnice kursowe PLN/EUR	248	950	–	–	1.198
Stan na 31.12.2006	2.238.852	87.787	675.434	110.538	3.112.611
Stan na 1.01.2007	2.238.852	87.787	675.434	110.538	3.112.611
Zapłacone świadczenia	(74.900)	–	(35.737)	–	(110.637)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	53.822	–	409.463	(80.913)	382.372
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej zyski	(496.664)	–	–	–	(496.664)
Zmiana ujęta w kosztach					
świadczeń pracowniczych	(517.742)	–	373.726	(80.913)	(224.929)
Koszty z tytułu odsetek	94.176	–	56.674	1.600	152.450
Zwiększenie z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	–	–	–	–
Różnice kursowe PLN/EUR	1.597	6.107	–	–	7.704
Stan na 31.12.2007	1.816.883	93.894	1.105.834	31.225	3.047.836

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2007	2006	2005	2004	2003
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.047.836	3.112.611	3.850.618	3.686.568	3.476.305
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	(496.664)	53.609	(17.143)	(41.379)	240.353

22.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	krótko- terminowe	długo- terminowe	Razem
Stan na 1.01.2006	1.579.906	2.467.429	4.047.335
Zmiany konsolidacyjne	177.106	–	177.106
Wykorzystanie	87.457	(142.563)	(55.106)
Zwiększenie	92.076	–	92.076
Kwoty niewykorzystane, rozwiązane	(320.049)	(1.959.187)	(2.279.236)
Różnice kursowe	(10.184)	–	(10.184)
Stan na 31.12.2006	1.606.312	365.679	1.971.991
Stan na 1.01.2007	1.606.312	365.679	1.971.991
Zmiany konsolidacyjne	52.714	–	52.714
Wykorzystanie	(289.815)	(43.486)	(333.301)
Zwiększenie	30.722	–	30.722
Kwoty niewykorzystane, rozwiązane	(360.020)	–	(360.020)
Różnice kursowe	54	–	54
Zmiana pozycji zgodnie z IFRS 5	6.460)	–	(6.460)
Stan na 31.12.2007	1.033.507	322.193	1.355.700

Pozycja „Rezerwy długoterminowe” została utworzona na ewentualne straty i dotyczy udzielonego w roku 2005 zobowiązania dot. wynajmu spółki „Vladinvest s.r.o.”, które zostało rozwiązane na podstawie podnajmu na koniec roku obrotowego do wysokości zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych braków w zakresie pokrycia kosztów z tytułu tego zobowiązania. Stopa dyskontowa wynosi 6,5 % (w roku poprzednim 5,5 %). Por. nota 24.8 „Pozostałe zobowiązania”.

Rezerwy krótkoterminowe obejmują koszty doradztwa prawnego spółki macierzystej, których wysokość na dzień bilansowy nie została jeszcze ustalona oraz zobowiązania jednostek zależnych, których wysokość jest także jeszcze nieznana. Prognozowane przepływy pieniężne z tego tytułu należy zasadniczo określić na maks. 12 miesięcy.

[23] Zobowiązania z tytułu dostaw i usług

	2007	2006
oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.910.444	10.796.696
Zobowiązania wobec joint ventures	758.150	800.015
Zobowiązania dot. ceny kupna z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	736.642	11.757.500
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.649.715	7.870.091
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	6.670.445	2.664.384
Pozostałe zobowiązania	3.342.782	4.004.133
Otrzymane zaliczki	879.667	806.119
	22.947.844	38.698.938

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 919.697,- Euro (w roku poprzednim 2.410.851,- Euro), zobowiązania wobec zakładu ubezpieczeń społecznych w wysokości 611.988,- Euro (w roku poprzednim 519.056,- Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 430.737,- Euro (w roku poprzednim 270.196,- Euro).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanymi – por. nota 25.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 10-60 dni. Zobowiązania podatkowe i wobec zakładu ubezpieczeń społecznych są oprocentowane jedynie w przypadku zwłoki w płatności. Zwykle są rozliczane w terminie 30 dni. Pozostałe zobowiązania są nieoprocentowane i obejmują także zobowiązania wobec pracowników z tytułu bieżących wynagrodzeń za grudzień 2007.

Zobowiązania inwestycyjne 2,5 mln Euro dotyczą zakupionej w roku poprzednim, niezapłaconej jeszcze części ceny kupna nieruchomości „Łódź”. Cena jest płatna zasadniczo w każdej chwili; ustalono jednak ze sprzedającym zapłatę dopiero po spełnieniu określonych świadczeń przez sprzedającego związanych z nieruchomością. Na dzień bilansowy świadczenia te nie zostały jeszcze przez sprzedającego spełnione.

Ponadto pozycja zobowiązań z tytułu ceny kupna obejmuje 4 mln Euro dot. projektu Airportcity St. Petersburg. Beneficjentem jest pan Friedrich Grassi, od którego spółka nabyła projekt w roku 2006. Pan Friedrich Grassi jest od dnia 31 maja 2007 członkiem Rady Nadzorczej, a tym samym osobą powiązaną. Więcej informacji znajduje się również w notcie 25.

Zobowiązania z tytułu połączenia jednostek gospodarczych dotyczą rozliczonej na dzień bilansowy korekty ceny kupna w związku z nabyciem „Hotelu i biurowca Sobieski” w roku ubiegłym.

[24] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

24.1. Sprawy sądowe

W pozycji „Pozostałe należności” wykazano zaskarżone należności o wartości księgowej netto 3,02 mln Kcs (0,11 mln Euro). Należności posiadają zabezpieczenie rzeczowe.

24.2. Zobowiązania warunkowe

W odniesieniu do spółki „Prozna Properties Sp.z o.o.” istnieje gwarancja spółki zależnej wobec miasta Warszawy dot. przeprowadzenia prac renowacyjnych na zabytkowych budynkach. Ponadto obiecano gminie Warszawa, że prace renowacyjne rozpoczną się do 31.12.2005 i zakończą najpóźniej 31.12.2008. W przypadku naruszenia umowy miastu Warszawa trzeba będzie zapłacić kwotę 560.000,- USD.

Jeżeli wskutek rażącego zaniedbania ze strony spółki do dnia 31.12.2005 nie zostanie wydane pozwolenie na budowę, to w zakresie gwarancji powstanie roszczenie z tytułu kary umownej (penalty) w wysokości 7 % wartości nieruchomości. Spółka szacuje wartość nieruchomości na ok. 10,2 mln PLN (2,6 mln Euro), ponieważ jest to podstawa do określenia wysokości dzierżawy. Do dnia bilansowego nie można było rozpocząć prac renowacyjnych ze względu na brak porozumienia z odpowiednim urzędem ds. ochrony zabytków. W roku obrotowym nie dochodzono żadnych roszczeń wobec spółki.

24.3. Opcja kupna (call) dot. spółki UBX-Praha 1 (Hotel Angelo)

W roku 2005 spółka przyznała austriackiej spółce ubezpieczeniowej opcję kupna w zakresie przeniesienia swoich udziałów w spółce Grupy. Spółka UBX-Praha 1 uruchomiła w roku obrotowym „Hotel Angelo” w dniu 10 czerwca 2006. Opcja kupna może zostać wykorzystana jednostronnie przez spółkę ubezpieczeniową od 2007 roku w ciągu trzech lat po uruchomieniu hotelu. Z powyższej opcji kupna nie wynika ani konieczność zmniejszenia wartości majątku UBX-Praha 1 ani też żadne inne zobowiązania podlegające wykazaniu w sprawozdaniu. W roku objętym sprawozdaniem opcja kupna nie została wykorzystana.

24.4. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

• W związku ze sprzedażą Hotelu Andel's		
gwarancja zgodnie z notą 24.5.		5.145.012 EURO
zobowiązania warunkowe zgodnie z notą 24.6.		1.000.000 EURO
• W związku ze sprzedażą UBX Prag 2		1.000.000 EURO
• w związku z kredytami od joint ventures		
Joint Venture Thermo Energia Sp.z.o.o.	2.000.000 PLN	558.347 EURO

24.5. Gwarancja GOP Hotel Andel's Praga (sprzedany 2005)

Na koniec trzeciego kwartału 2005 spółki „Andel Investment s.r.o.” i „Hotel Andel Praha a.s.” zostały sprzedane austriackiemu inwestorowi instytucjonalnemu. Na podstawie ceny kupna spółka udziela gwarancji do wysokości łącznie 5 mln Euro za roczne Free Cash Flow Hotelu Andel's Praha w wysokości 6,16 mln Euro p.a., zabezpieczenie wartości zgodnie z austriackim wskaźnikiem cen towarów i usług z roku 2000. Gwarancja kończy się 30.09.2025.

Zgodnie z umową sprzedaży Free Cash Flow zdefiniowano następująco: GOP (Gross Operating Profit) pomniejszony o Management Fee powiększony o stałe przychody z wynajmu za część budynku nieużytkowaną jako hotel.

Jeżeli Hotel Andel's w okresie do 30.09.2025 osiągnie wyższe Free Cash Flow od gwarantowanych zabezpieczonych wartości, to spółka otrzyma 25 % nadwyżki jako udział w zysku. Ewentualny udział w zysku zostanie najpierw dopisany do celowego konta depozytowego i podwyższony do dnia 31.03.2019 gwarancję wartości do maks. 8 mln Euro.

Z rozliczenia okresu obserwacyjnego od stycznia do grudnia 2006 wynika udział w zysku w wysokości 131.002,- EUR, który z jednej strony podwyższa gwarancję, a z drugiej został wpłacony przez kupującego na zablokowane konto depozytowe wykazane w pozycji [16] bilansu „Pozostałe aktywa finansowe”.

Ponadto udzielono gwarancji dotyczącej konserwacji Hotelu Andel's Praga do 30.09.2025 w wysokości 0,59 % ceny kupna rocznie, zgodnie z którą ewentualne roczne przekroczenie kosztów konserwacji musi być zwrócone przez spółkę. Gwarancja w zakresie kosztów konserwacji jest zabezpieczona pod względem wartości analogicznie do gwarantowanego Free Cash Flow. Suma wszystkich gwarancji jest ograniczona łącznie kwotą 5 mln Euro i ulega podwyższeniu tylko w tym zakresie, w jakim spółka otrzyma udziały w zyskach.

24.6. Zobowiązania warunkowe w związku z notą 24.5.

W związku ze spółkami „Andel Investment s.r.o.” i „Hotel Andel Praha a.s.”, sprzedanymi w roku 2005, zaistniał w roku sprzedaży w odniesieniu do umowy o zarządzanie hotelem z Vienna International AG powód do rozwiązania umowy przed terminem, co zostało wyrównane kwotą 1 mln Euro. Por. nota 24.4.

Gdyby nowy właściciel wypowiedział przejętą umowę o zarządzanie przed rokiem 2014, powstałby obowiązek zapłaty kolejnego 1 mln Euro.

24.7. Zobowiązanie do wynajmu Vladinvest s.r.o.

100 %-owa spółka zależna Grupy „Vladinvest s.r.o.” zawarła ze sprzedaną spółką-właścicielem nieruchomości (nota 24.5.) umowę generalnego wynajmu pozostałych powierzchni użytkowych w wymiarze 4.356,1 m² za czynsz najmu netto w wysokości 0,4 mln Euro p.a. (wartość gwarantowana). Ten stały czynsz zostanie pomniejszony o przychody z tytułu istniejących lub przyszłych umów dzierżawy zawartych przez sprzedaną spółkę.

Pierwotnie umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.09.2017. Na okres trwania umowy zdyskontowano przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 6,5 % (w roku poprzednim 5,5 %) i utworzono rezerwę na ewentualne straty zgodnie z notą 22.2.

24.8. Gwarancja najmu dot. spółek sprzedanych w roku poprzednim

W roku poprzednim spółka sprzedała swoje udziały w spółkach „Intercom a.s.” i „Tarabulus s.r.o.” na rzecz inwestora instytucjonalnego. Z tytułu powierzchni użytkowych nie wynajętych w dniu sprzedaży spółka przejęła 50 % gwarancji najmu na dwa lata do maks. wysokości 0,19 mln EUR p.a..

[25] Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi

Następujące jednostki gospodarcze/osoby są osobami powiązanymi i posiadają następujące powiązania gospodarcze z Grupą:

Amber Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 15,9 % udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz 30,4 % w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest prezesem zarządu fundacji.

Bocca Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 15,9 % udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz 30,4 % w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan dr Franz Jurkowitsch jest prezesem zarządu fundacji.

Franz Jurkowitsch

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 18,1 %.

Georg Folian

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 18,3 %.

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu od 31 lipca 2006, posiada na dzień bilansowy 0,7 % w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Christian Fojtl

Członek Zarządu od 31 lipca 2006, posiada na dzień bilansowy 0,7 % w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Ponadto pan Christian Fojtl jest beneficjentem spółki „Homeinvestments Sp. z o.o.”, która posiada udziały w spółkach Grupy jako partner joint venture lub akcjonariusz mniejszościowy.

Friedrich Grassi

Członek Rady Nadzorczej od 31 maja 2007.

Vienna International AG

A-1200 Dresdnerstrasse 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

Pozostali pracownicy kadry kierowniczej

Na rzecz pani Johanny Swiekadowskiej (prokurent w kilku polskich spółkach Grupy) udzielono w dniu bilansowym oprocentowanej pożyczki.

Wszystkie jednostki zależne, joint ventures oraz jednostki stowarzyszone (por. nota 3)

25.1. Transakcje z Amber-/Bocca Privatstiftung	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(755.081)	(2.836.817)
Dywidendy	(2.215.804)	(1.164.000)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	(10.675)	(24.327)
± Płatności	2.981.560	3.270.063
Stan rozliczeń na 31 grudnia	–	(755.081)

25.2. Transakcje z członkami Zarządu, posiadającymi znaczące udziały w spółce	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(681.153)	1.788
Dywidendy	(1.871.546)	(776.000)
Bonusy	(1.016.400)	(627.445)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	–	176
± Płatności	2.541.758	720.328
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(1.027.341)	(681.153)

25.3. Transakcje z pozostałymi członkami Zarządu	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(3.592.792)	–
Wykupienie udziałów powierniczych	–	(2.297.000)
Doliczenie dotychczasowych pożyczek powierniczych na rzecz joint ventures	–	(877.495)
Bonusy	(677.600)	(418.297)
± Płatności	3.592.518	–
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(677.874)	(3.592.792)

„Homeinvestement Sp. z o.o.” posiadała na dzień bilansowy 10 % jako partner joint venture w spółce „Thermo Energia Sp. z o.o.” oraz 10 % jako akcjonariusz mniejszościowy w „El Invest Sp. z o.o.”.

25.4. Transakcje z Vienna International (włącznie z KDAG Data GmbH)	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(1.072.729)	(2.503.286)
Skompensowane Management Fee	(4.279.160)	(3.268.242)
Skompensowane koszty administracyjne na rzecz KDAG	10.000	(10.000)
± Płatności	4.419.575	4.708.799
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(922.314)	(1.072.729)

25.5. Transakcje z kadrą kierowniczą	2007	2006
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(1.657.507)	108.814
Wykupienie udziałów powierniczych	–	(905.000)
Doliczenie dotychczasowych pożyczek powierniczych na rzecz joint ventures	–	(860.508)
± Różnice kursowe PLN/EUR	(7.627)	(812)
± Płatności	1.782.386	–
Stan rozliczeń na 31 grudnia	117.253	(1.657.507)

25.6. Transakcje z członkami Rady Nadzorczej

Od pana Friedricha Grassi spółka nabyła w roku poprzednim projekt Avielen St. Petersburg. W zakresie ceny kupna uzgodniono płatności korygujące uzależnione od wyniku na łączną kwotę 5.312.500,- Euro, które w roku obrotowym stały się uzasadnione. Z kwoty wymagalnych płatności korygujących cenę kupna zapłacono w roku obrotowym 1.312.500,- Euro; 4 mln Euro wykazano na dzień bilansowy w zobowiązaniach krótkoterminowych.

25.6. Podsumowanie należności i zobowiązań wobec jednostek i osób powiązanych

	2007	2006
Pozostałe aktywa finansowe nota 16	117.253	109.626
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe) nota 18	22.187	15.530
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe nota 23	(6.649.715)	(7.870.091)
	(6.510.275)	(7.744.934)

25.7. Joint Ventures

	2007	2006
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług zgodnie z notą 7.01.	969.654	1.124.090
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 21.7.	28.739.072	16.002.450
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.06.	1.090.098	585.590
Pożyczki od joint ventures zgodnie z notą 21.7.	(28.519.379)	(16.775.532)
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.05.	(658.025)	(454.849)

25.8. Pozostałe informacje

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG składa się z następujących osób:

- Heinrich Geyer, Przewodniczący do 31.05.2007, później zastępca Przewodniczącego
- Franz Burkert, Zastępca Przewodniczącego do 31.05.2007, później członek RN
- Viktor Igalfy-Igaly, członek RN
- Alicja Kornasiewicz (od 31.05.2007) członek RN
- Alarich Fenyves (od 31.05.2007) Przewodniczący RN
- William Henry Marie de Gelsey (od 31.05.2007) członek RN
- Wolfgang Mitterberger (od 31.05.2007) członek RN
- Gert Hoppe, członek RN (do 31.05.2007)

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 22.000,- Euro (w roku poprzednim 14.600,- Euro).

Wynagrodzenia członków Zarządu (wraz z bonusem za rok 2007) wynoszą w roku obrotowym 2.702.158,- Euro (w roku poprzednim 1.895.111,- Euro). Por. nota 7.03.

[26] Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem z jednej strony jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej, a z drugiej generalnie zminimalizowanie ryzyka lub wykorzystanie możliwości generowania zysków.

Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2007

mln Euro	z tytułu odsetek		z późniejszej wyceny		wynik netto 2007
	według Fair Value		przeliczenie pozycji w walucie	utrata wartości/ odpis amort.	
Kredyty i należności (LaR)	0,7	–	–	(0,1)	0,6
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,7	–	–	(4,6)	(3,9)
Zobowiązania finansowe	(11,2)	–	–	–	(11,2)

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas

mln Euro		wartości bilansowe	zamortyzowane koszty nabycia	Fair Value neutralna dla wyniku	Fair Value ujęta w wyniku	wycena bilans wg IAS 17	Fair Value 31.12.2007
Kategoria wg IAS 39		31.12.2007					
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	24,0	24,0				24,0
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	9,2	9,2				9,2
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	39,1	39,1				39,1
AfS	Available-for-Sale Financial Assets	10,2		10,2			10,2
	Pochodne instrumenty finansowe	0,6		0,3	0,3		0,6
Aktywa finansowe razem		83,1	72,3	10,5	0,3	–	83,1
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe **)	20,1	20,1				20,1
FL	Pożyczki i kredyty	252,5	252,5				222,8
FL	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26,5				26,5	26,5
Zobowiązania finansowe razem		299,0	272,6	–	–	26,5	271,5

*) Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (por. nota 18) obejmują aktywa trwałe w wysokości 5,7 mln Euro.

**) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (por. nota 23) obejmują zobowiązania niefinansowe w wysokości 2,8 mln Euro.

26.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko zmian stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez korzystanie zarówno z zobowiązań o oprocentowaniu stałym, jak i zmiennym. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem.

Aby przyjęte przez Grupę rozwiązanie było skuteczne z ekonomicznego punktu widzenia, zawiera ona kontrakty na zamianę stóp procentowych (swapy procentowe), w ramach których zgadza się na wymianę, w określonych odstępach czasu, różnicy między kwotą odsetek naliczonych według stałego i zmiennego oprocentowania od uzgodnionej kwoty nominalnej. Transakcje te mają na celu zabezpieczenie zaciągniętych zobowiązań.

Na dzień 31 grudnia 2007 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 16,3 % (2006: 28,7 %) zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe zmiany stóp procentowych (w związku z zobowiązaniami o zmiennej stopie procentowej), przy założeniu niezmienności innych czynników. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy.

	Zwiększenie/zmniejszenie w pkt procentowych	Wpływ na wynik finansowy brutto
2007		
Euribor	+50	(1.037.555)
CHF-Vibor	+50	(67.245)
Bubor	+50	(7.589)
Euribor	- 50	1.038.271
CHF-Vibor	- 50	44.830
Bubor	- 50	5.059
2006		
Euribor	+50	(746.070)
CHF-Vibor	+50	(76.940)
Bubor	+50	(14.391)
Euribor	- 50	746.070
CHF-Vibor	- 50	51.293
Bubor	- 50	9.594

26.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynika głównie z denominacji pozyskanych z kredytów środków finansowych w walucie obcej (CHF). Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego.

W związku z tym wynik za ubiegły rok obrotowy zawiera pozytywne różnice kursowe w związku z kredytami w walucie obcej w wysokości 419.322,- Euro (w roku poprzednim 928.659,- Euro).

Środki z kredytów w PLN lub HUF nie powodują ryzyka kursowego, ponieważ dla finansowanych jednostek zależnych walutą kredytu jest waluta funkcjonalna.

Struktura walutowa zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

	2007		2006		2007		2006	
CHF	13.862.154	15.531.365	EURO	8.377.442	9.698.011			
PLN	1.181.250	2.392.429	EURO	329.774	624.460			
HUF	–	609.467.669	EURO	–	2.415.647			
			EURO	270.218.490	223.088.557			
				278.925.706	235.826.675			

Ponadto w odniesieniu do wszystkich „hotelowych spółek Grupy” istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest w Euro.

Ok. 64,1 % kosztów świadczeń racowniczych; 68,3 % kosztów materiałów i usług, 25,5 % kosztów development i 32,3 % pozostałych kosztów operacyjnych, wyrażanych jest w innych walutach niż waluta funkcjonalna jednostki operacyjnej generującej te koszty; podczas gdy ok. 95 % przychodów ze sprzedaży uzyskiwanych jest w walucie funkcjonalnej jednostki operacyjnej.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu, przy założeniu niezmienności innych czynników. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy.

		CHF ±5 %	CZK ±5 %	PLN ±5 %	RON ±5 %	HUF ± 0,5 %	Razem
Wrażliwość 2007	+	418,872	(2,306,036)	(1,287,929)	(61,452)	(9,270)	(3,245,815)
	-	(418,872)	2,260,227	1,166,893	56,077	9,176	3,073,502
Wrażliwość 2006	+	484,901	(1,164,928)	(535,567)	-	(4,577)	(1,220,172)
	-	(484,901)	1,141,787	485,267	-	4,530	-

Pod względem aktywów finansowych i zobowiązań finansowych wynik finansowy Grupy podlega następującym wrażliwościom dot. wahań kursowych:

		CHF ±5 %	CZK ±5 %	PLN ±5 %	RON ±5 %	HUF ± 0,5 %	Razem
Wrażliwość 2007	+		(379.580)	(286.950)	(11.993)	(6.997)	(685.520)
	-		379.580	286.950	11.993	6.997	685.520
Wrażliwość 2006	+		(394.641)	(145.597)	-	(57.158)	(597.396)
	-		394.641	145.597	-	57.158	-

26.3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe w związku z należnościami z tytułu dostaw i usług należy ocenić jako raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie podstawowym „Hotels & Resorts” należności płacone są natychmiast; jedynie w przypadku należności wobec biur turystycznych terminy płatności są z reguły dłuższe. Ryzyko kredytowe z związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako niewielkie, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej.

26.4. Ryzyko związane z płynnością

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z kredytów w rachunku bieżącym oraz kredytów projektowych.

Segment Hotels&Resorts jest mocno uzależniony od sytuacji w zakresie obłożenia i od możliwych do uzyskania cen. Plan płynności finansowej sporządza się na podstawie budżetów hoteli i prognoz sporządzanych we współpracy z kierownictwem hoteli.

W odniesieniu do budynków biurowych i komercyjnych z reguły zawarto długoterminowe umowy najmu. Plan płynności sporządza się na podstawie uwzględnionych w budżecie przychodów z wynajmu. W segmencie Development&Assetmanagement oczekiwane wstępne koszty Developmentu budżetowane są ze środków Grupy. Na aktywa w budowie przypadają specyficzne przyporządkowane na konkretne projekty pozyskane środki. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na finansowanie zakupów lub na udział środków własnych w nowych projektach.

Zasadą stosowaną przez Grupę jest, by w każdym dowolnym okresie 12 miesięcy przypadało do spłaty nie więcej niż 35 % zaciągniętych przez nią pożyczek i kredytów. Na dzień 31 grudnia 2007 w terminie do 1 roku do spłaty przypada 27,5 % (2006: 33,9 %) zobowiązań finansowych.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2007 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Rok zakończony 31 grudnia 2007

w 1.000 Euro	Na żądanie	Poniżej 3 miesięcy	3 do 12 miesięcy	1 do 5 lat	Powyżej 5 lat	Razem
Oprocentowane pożyczki i kredyty	22.787	10.991	38.859	80.617	168.110	321.362
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	3	31	206	980	1.220
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania	11.540	9.148	2.094	147	–	22.929
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	–	–	719	–	–	719
Zobowiązania IFRS 5	66	85	–	918	2.523	3.592
	34.392	20.226	41.704	81.888	171.613	349.823

Spośród zobowiązań finansowych z okresem powyżej 5 lat 17,5 mln Euro stanie się wymagalnych dopiero po ponad 10 latach

26.5. Zarządzanie kapitałem

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa nie podlega żadnym wymogom kapitałowym wynikającym ze statutu bądź narzuconym z zewnątrz. Polityka Grupy zakłada stały wzrost wartości aktywów netto i generowanie zysków na wypłatę dywidendy.

Grupa monitoruje stan kapitałów wykazując udział kapitału własnego, który powinien mieścić się w przedziale 20 % – 40 %. Wskaźnik ten obliczany jest ze stosunku kapitałów własnych do sumy bilansowej i na dzień 31 grudnia 2007 wynosi 35 % (w roku poprzednim 23 %).

[27] Instrumenty finansowe

Pierwotne instrumenty finansowe obejmują po stronie aktywów „papiery wartościowe dostępne do sprzedaży”, „należności z tytułu dostaw i usług” oraz „środki pieniężne i ich ekwiwalenty”. Po stronie pasywów jako instrumenty finansowe wykazano „oprocentowane pożyczki i kredyty” i „zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

27.1. Wartość godziwa

Poniższa tabela przedstawia porównanie wartości bilansowych i wartości godziwych wszystkich instrumentów finansowych Grupy, włącznie z instrumentami finansowymi grup do zbycia, sklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

Wartość godziwa pożyczek została obliczona w drodze porównania przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obecnie panujących warunków z warunkami rynkowymi na dzień 31 grudnia 2007 dla nowych zobowiązań.

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	2007	2006	2007	2006
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	23.993.377	17.649.563	23.993.377	17.649.563
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	10.155.000	603.145	10.155.000	603.145
Pozostałe aktywa finansowe*)	39.113.292	26.491.931	39.113.292	26.491.931
Pochodne instrumenty finansowe	557.436	308.314	557.436	308.314
	<u>73.819.105</u>	<u>45.052.953</u>	<u>73.819.105</u>	<u>45.052.953</u>
Zobowiązania finansowe				
Pożyczki krótkoterminowe	(411.613)	(265.585)	(411.613)	(265.585)
Pochodne instrumenty finansowe	–	(129.839)	–	(129.839)
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym*)	(281.300.943)	(234.609.257)	(277.607.735)	(234.263.744)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(223.525)	(242.906)	(223.525)	(242.906)
	<u>(281.936.081)</u>	<u>(235.247.588)</u>	<u>(278.242.874)</u>	<u>(234.902.074)</u>

*) Bez otrzymanych pożyczek od partnerów joint venture lub akcjonariuszy mniejszościowych i bez udzielonych pożyczek na rzecz partnerów joint venture; plus fundusze finansowe i kredyty grup do zbycia wg IFRS 5.

Wartość godziwa aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży została ustalona na podstawie wartości rynkowych. Wartość godziwa instrumentów pochodnych i pożyczek została ustalona poprzez zdyskontowanie prognozowanych przepływów pieniężnych przy użyciu rynkowych stóp procentowych. Wartość godziwa innych aktywów finansowych została ustalona w oparciu o rynkowe stopy procentowe.

27.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych

Poniższa tabela przedstawia wartości bilansowe lub godziwe instrumentów finansowych Grupy o zmiennych oprocentowaniu, podlegających ryzyku stopy procentowej, według zapadalności określonej w umowie.

Kredyty bankowe niespełniające warunków umownych w dniu bilansowym, prezentowane są podobnie do ich wyceny jako wymagalne w ciągu jednego roku, chociaż kierownictwo wychodzi z założenia, że kredyty zostaną spłacone w okresie wyznaczonym w umowie.

Kwoty w 1.000,- Euro

za rok zakończony 31 grudnia 2007	w ciągu roku	2009	2010	2011	2012	przez 5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23.993	–	–	–	–	–	23.993
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	10.155	–	–	–	–	–	10.155
Bridgeloans	(31.310)	(2.233)	–	–	–	–	(33.542)
Leasing finansowy	–	–	–	–	–	(18.948)	(18.948)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(7.495)	–	–	–	–	–	(7.495)
Kredyty w rachunku bieżącym	(22.732)	–	–	–	–	–	(22.732)
	(27.389)	(2.233)	–	–	–	(18.948)	(48.569)
Diplomat (do 2017)	(1.464)	(1.559)	(1.659)	(1.767)	(1.881)	(27.498)	(35.827)
Palace (do 2017)	(1.322)	(1.352)	(1.372)	(1.382)	(1.392)	(9.379)	(16.199)
Chopin (do 2016)	(606)	(644)	(685)	(728)	(773)	(8.902)	(12.337)
Angelo Praga (do 2016)	(599)	(625)	(652)	(681)	(707)	(7.663)	(10.927)
Amber Baltic (do 2016)	(869)	(895)	(922)	(949)	(978)	(3.765)	(8.377)
Savoy (do 2016)	(547)	(582)	(619)	(659)	(701)	(4.853)	(7.961)
Erzsebet (do 2016)	–	(332)	(352)	(374)	(398)	(6.544)	(8.000)
Dvořák (do 2012)	(1.111)	(1.163)	(1.163)	(1.163)	(1.567)	–	(6.167)
Sobieski (do 2021)	(250)	(250)	(250)	(250)	(250)	(5.373)	(6.623)
Parkur Tower (do 2016)	(172)	(184)	(195)	(208)	(219)	(3.006)	(3.983)
Cetelem (do 2018)	(121)	(128)	(136)	(144)	(153)	(1.783)	(2.464)
Gazociąg (2012)	(63)	(63)	(63)	(63)	(63)	(16)	(330)
Sajka Utca (do 2011)	(46)	(47)	(35)	–	–	–	(128)
Intercont Sienna (do 2016)	(716)	(966)	(1.216)	(1.216)	(1.216)	(26.365)	(31.697)
Andel's Kraków (2017)	(248)	(248)	(298)	(298)	(348)	(6.580)	(8.022)
	(8.134)	(9.037)	(9.618)	(9.882)	(10.646)	(111.724)	(159.042)
	(35.523)	(11.270)	(9.618)	(9.882)	(10.646)	(130.672)	(207.611)

27.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych – kontynuacja

Kwoty w 1.000,- Euro

za rok zakończony 31 grudnia 2006	w ciągu roku	2008	2009	2010	2011	przez 5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17.650	–	–	–	–	–	17.650
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	603	–	–	–	–	–	603
Bridgeloans	(18.763)	–	–	–	–	–	(18.763)
Leasing finansowy	–	–	–	–	–	(19.426)	(19.426)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(20.496)	–	–	–	–	–	(20.496)
Kredyty w rachunku bieżącym	(17.988)	–	–	–	–	–	(17.988)
	(38.995)	–	–	–	–	(19.426)	(58.421)
Diplomat (do 2017)	(1.759)	(1.852)	(1.950)	(2.053)	(2.162)	(27.829)	(37.605)
Palace (do 2017)	(1.292)	(1.322)	(1.352)	(1.372)	(1.382)	(10.771)	(17.491)
Chopin (do 2016)	(581)	(612)	(651)	(691)	(734)	(9.706)	(12.976)
Angelo Praga (do 2016)	(573)	(599)	(625)	(652)	(681)	(8.509)	(11.639)
Amber Baltic (do 2016)	(904)	(931)	(959)	(987)	(1.017)	(4.901)	(9.698)
Savoy (do 2016)	(602)	(634)	(667)	(702)	(740)	(5.155)	(8.500)
Le Palais (do 2017)	(379)	(399)	(419)	(441)	(464)	(5.589)	(7.691)
Dvořák (2012)	(1.063)	(1.115)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.587)	(7.265)
Sobieski (2021)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(5.688)	(7.000)
Pauler (do 2022)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(2.569)	(3.716)
Parkur Tower (do 2016)	(178)	(357)	(357)	(357)	(357)	(1.604)	(3.209)
Andels (do 2016)	(193)	(201)	(210)	(219)	(228)	(1.192)	(2.244)
Cetelem (do 2018)	(142)	(149)	(156)	(164)	(172)	(1.803)	(2.585)
Gazociąg (2012)	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(88)	(382)
Sajka Utca (do 2011)	(46)	(46)	(47)	(38)	–	–	(176)
Andel's Kraków (2017)	–	(250)	(250)	(300)	(300)	(676)	(1.776)
	(8.261)	(9.016)	(9.360)	(9.693)	(9.954)	(87.667)	(133.950)
	(47.255)	(9.016)	(9.360)	(9.693)	(9.954)	(107.093)	(192.370)

27.3. Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień bilansowy występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	2007	2006
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
Wartość nominalna na 31.12.	7.271.690	7.690.818
Wartość godziwa na 31.12.	–	(13)
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 3,91 %		
Wartość nominalna na 31.12.	12.337.312	12.975.511
Wartość godziwa na 31.12.	312.255	70.153
<i>Kredyt Hotel Intercontinental Warszawa</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
Wartość nominalna na 31.12.	ausgelaufen	20.253.395
Wartość godziwa na 31.12.	ausgelaufen	(129.062)
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa		
Wartość nominalna na 31.12.	6.622.973	7.000.000
Wartość godziwa na 31.12.	68.308	26.837

27.3. Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami – kontynuacja

Opcje collar służą wyłącznie do zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej w związku z kredytami. Wykazane kwoty nominalne obejmują podstawę odniesienia dla instrumentów pochodnych otwartych na dzień bilansowy. Kwoty przepływające faktycznie stanowią jedynie część tej wartości. Wykazane wartości godziwe zostały podane przez banki udzielające kredytów. Wycena instrumentów pochodnych zależy czasami od subiektywnej oceny. Przedstawione wartości mogą więc odbiegać od późniejszych wartości rynkowych. Ujemne wartości rynkowe w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi wykazywane są w skonsolidowanym bilansie w pozycji „pochodne instrumenty finansowe”, a dodatnie wartości rynkowe jako krótkoterminowe „pozostałe aktywa finansowe”.

27.4. Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Na koniec roku obrotowego spółka posiada przedstawione poniżej otwarte transakcje pochodne. Wszystkie zostały zawarte między Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Wiedeń i Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich. Ponieważ dla ryzyk wynikających z tych transakcji nie istnieją żadne zabezpieczenia, spółka w trakcie obowiązywania umów jest narażona na ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe.

Wartość rynkowa 2007				2006
Knock Out CAP	Maturity Date			
	30.06.2009 buy Cap	15.000.000 3-M-EURIBOR 4 %	110.232	141.311
	14.04.2008 buy Cap	5.000.000 3-M-EURIBOR 2 %	66.641	70.013

W roku 2004 spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR w wartości nominalnej 15 mln EUR. Jeżeli 3-miesięczny EURIBOR przekroczy 4 %, spółka otrzyma wyrównanie. Knock out wynosi 6 %.

Wartość rynkowa 2007				2006
FX Options	Maturity Date			
	10.04.2008 $\geq 1,45$	EUR/CHF 5mln/Strike 1,525	–	(765)

W dniu 14.04.2008 spółka musi zakupić równowartość CHF w wysokości 5 mln EUR po stałym kursie 1,525, pod warunkiem, że do tego dnia kurs CHF w stosunku do EUR osiągnie lub spadnie poniżej 1,45. W celu przejęcia zobowiązania wystawcy opcji z tej opcji spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR. Progowa stopa procentowa wynosi 2 %.

Ujemne wartości rynkowe w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi wykazywane są w skonsolidowanym bilansie w pozycji „pochodne instrumenty finansowe”, dodatnie wartości rynkowe jako krótkoterminowe „pozostałe aktywa finansowe”.

[28] Zdarzenia po dniu bilansowym**28.1. Nabycie 50 % udziałów w spółce „UBX-Kraków Sp. z o.o.”**

Na podstawie umowy z dnia 10 stycznia 2008 Grupa Warimpex nabyła od partnera joint venture 50 % udziałów (z dotychczasowych 50 % do 100 %) w spółce „UBX-Kraków Sp. z o.o.” za kwotę 4,5 mln Euro. Spłacono pożyczkę wspólnika od partnera joint venture na rzecz „UBX-Kraków Sp. z o.o.” w wysokości 4,5 mln Euro.

Spółka UBX-Kraków Sp. z o.o., podlegająca dotychczas konsolidacji proporcjonalnej, będzie podlegała konsolidacji pełnej; wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań przedstawiały się na dzień nabycia następująco:

	Euro wycenione w dniu nabycia	Euro wartość bilansowa
Rzeczowe aktywa trwałe, oprogramowanie	33.000.000	22.932.473
Pozostałe aktywa finansowe (pożyczki od Warimpex)	(4.432.226)	(4.432.226)
Należności od klientów i pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	345.889	345.889
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	1.531.528	1.531.528
	30.445.191	20.377.664
Oprocentowane pożyczki i kredyty	20.471.668	20.471.668
Rezerwa na podatek odroczony	1.912.830	–
Zobowiązania krótkoterminowe	714.507	714.507
	23.099.005	21.186.175
Wartość godziwa aktywów netto	7.346.185	(808.511)
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(2.846.185)	
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	4.500.000	

28.2. Indexbooster – spready kredytowe

W związku z inwestycją w papiery wartościowe, przedstawioną w nocy 14, po dniu bilansowym powiększyły się spready kredytowe, tworząc potencjalne zagrożenie dla wartości pozycji.

Spółka zdecydowała się na sprzedaż pozycji, w celu uniknięcia dalszych strat. W dniu 18 lutego 2008 dopisano część odsetek za 63 dni w wysokości 158.182,50 Euro; przychód z transakcji wyniósł 4.206.000,- Euro, strata zrealizowana w pierwszym kwartale 2008 wyniosła 5.790.817,- Euro.

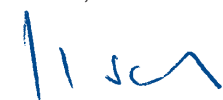
28.3. Projekt Jekaterynburgg

Na podstawie umowy z dnia 6 marca 2008 Warimpex nabył w ramach joint venture 60 % udziałów w istniejącym „Hotelu Liner” oraz rozwojowym projekcie hotelowym przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu; nabycia dokonano pod różnymi warunkami zawierającymi. Cena kupna udziałów wynosi 12.748.000,- USD.

28.4. Sprzedaż 10 % z 60 % udziałów w „Avielen OOO” (31 marca 2008)

Na podstawie umowy z dnia 31 marca 2008 sprzedano kolejne 10% udziałów w spółce „Avielen OOO” za kwotę 12 mln Euro na rzecz wspóln inwestora.

Wiedeń, 14 kwietnia 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA*

(Tłumaczenie)

Opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku. Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2007 roku, rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2007 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Odpowiedzialność Kierownictwa za Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Za sporządzenie i rzetelną prezentację załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE, odpowiada kierownictwo Spółki. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie działania kontroli wewnętrznych, odpowiednich dla zapewnienia sporządzenia i rzetelnej prezentacji sprawozdań finansowych, które są wolne od istotnych nieprawidłowości, wywołanego oszustwami lub błędem, wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości oraz dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami obowiązującymi w Austrii oraz zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rewizji Finansowej wydanymi przez Międzynarodową Radę Standardów Rachunkowości (IAASB) Międzynarodowej Federacji Księgowych (IFAC). Standardy te nakładają na nas obowiązek postępowania zgodnie z wymogami etyki oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że załączone sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnych nieprawidłowości.

Badanie obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym na ocenie ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości sprawozdania finansowego, spowodowanych oszustwami lub błędami. W dokonywaniu tego osądu, biegły rewident bierze pod uwagę kontrole wewnętrzne odpowiednie dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności kontroli wewnętrznych jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez kierownictwo, jak również ocenę ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

*) W przypadku publikacji lub przekazywania sprawozdania finansowego w formie odbiegającej od zatwierdzonej wersji (w języku niemieckim i bez skrótów) (np. wersji skróconej lub tłumaczenia), cytowanie opinii biegłego rewidenta i odwoływanie się do naszego badania wymaga naszej zgody.

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA*

(Tłumaczenie)

Opinia

Nasze badanie nie dało podstaw do sformułowania jakichkolwiek zarzutów.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2007 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2007 roku do dnia 31 grudnia 2007 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE

Raport w sprawie innych wymogów regulacyjnych

Wymogi regulacyjne obowiązujące w Austrii nakładają na nas obowiązek przeprowadzenia procedur weryfikujących, czy skonsolidowany raport zarządczy jest zgodny ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy inne ujawnienia zawarte w skonsolidowanym raporcie zarządczym nie dają podstaw do błędnego przekonania na temat sytuacji grupy.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności grupy jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wiedeń, 14 kwietnia 2008 roku



WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

MAG. HELMUT MAUKNER EH
Wirtschaftsprüfer

MAG. ALEXANDER WLASTO EH
Wirtschaftsprüfer

*) W przypadku publikacji lub przekazywania sprawozdania finansowego w formie odbiegającej od zatwierdzonej wersji (w języku niemieckim i bez skrótów) (np. wersji skróconej lub tłumaczenia), cytowanie opinii biegłego rewidenta i odwoływanie się do naszego badania wymaga naszej zgody.

Oświadczenie Zarządu

Zgodnie z naszą najlepszą wiedzą potwierdzamy, że sporządzone w zgodzie z obowiązującymi standardami rachunkowości skonsolidowane sprawozdanie finansowe możliwie wiernie prezentuje obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy oraz że skonsolidowane sprawozdanie z działalności przedstawia przebieg działalności, wynik z działalności i sytuację Grupy w taki sposób, iż powstaje możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, jak również, że skonsolidowane sprawozdanie z działalności opisuje istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa.

Wiedeń, 14 kwietnia 2008



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd o ważnych zdarzeniach gospodarczych i rozwoju działalności oraz o sytuacji spółki w roku obrotowym 2007, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy i statutu spółki obowiązki.

Sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 zostały zbadane przez wybranego zgodnie z § 270 HGB (austriackiego kodeksu handlowego) audytora – spółkę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń, spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza uchwałą z dnia 25 kwietnia 2008 zatwierdziła sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2007 oraz sprawozdanie z działalności za rok obrotowy 2007, które niniejszym zostały przyjęte. Rada Nadzorcza zgadza się ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zatwierdziła propozycję Zarządu dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2007.

Wejście Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na giełdę, zakończone w styczniu 2007 roku, zakończyło się dużym sukcesem i wywołało u inwestorów w kraju i za granicą popyt znacznie przewyższający ofertę.

Gert Hoppe, Członek Rady Nadzorczej od 2003 roku, złożył swój mandat pod koniec maja. Rada Nadzorcza składa mu serdecznie podziękowania za jego wieloletnią współpracę. Friedrich Grassi przejął mandat na pozostały roczny okres kadencji. Grassi jest związany z Warimpexem jako partner biznesowy od chwili realizacji Hotelu Diplomat w Pradze w 1989 roku. W ramach wspólnych przedsięwzięć joint venture realizowano wiele projektów.

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbyło się pod koniec maja, wybrano do Rady Nadzorczej czterech kolejnych członków:

- pani Alicja Kornasiewicz, członek Zarządu CA IB Corporate Finance GmbH w Wiedniu oraz prezes Zarządu UniCredit CA IB Polska S.A.
- pan Alarich Fenyves, były zastępca prezesa Zarządu Creditanstalt AG, od 2001 roku partner w spółce Roland Berger Strategy Consultants w Wiedniu, członek Rady Nadzorczej CA Immo International AG
- pan William Henry Marie de Gelsey, od 2007 roku senior advisor w CA IB Corporate Finance Ltd.,
- pan Wolfgang Mitterberger, od 2000 roku członek Zarządu Raiffeisen Wohnbaubank AG.

Z okazji trwających nadal sukcesów ekonomicznych Rada Nadzorcza szczególnie serdecznie dziękuje Zarządowi, kadrze kierowniczej oraz pracownikom Grupy Warimpex za ich pracę w minionym roku obrotowym.

Wiedeń, 25 kwietnia 2008

Alarich Fenyves
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

1) Hotel Le Palais*****, Praga

CZ-120 00 Prag 2, U Zvonarsky 1
72 pokoje (otwarcie 2002)



2) Hotel InterContinental*****, Warszawa

PL-00 125 Warszawa, ul. Emilii Plater 49
404 pokoje (otwarcie 2003)

3) Andel's Hotel****, Kraków

PL-31 547 Kraków, ul. Pawia 3
159 pokoi (otwarcie czerwiec 2007)



4) Angelo Airporthotel****, Bukareszt

RO-075100, Bukarest – Otopeni
283 Caleo Bucurestilor
108 pokoi
(otwarcie 2001, zakupiony w lipcu 2007)

5) Andel's Hotel****, Berlin

D-10407 Berlin,
Landsberger Allee 106
556 pokoi
(planowane otwarcie IV kwartał 2008)



6) Andel's Hotel****, Łódź

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi
(planowane otwarcie IV kwartał 2008)

7) Airportcity, St. Petersburg

RU-St. Petersburg,
„Pulkovo 2” International Airport
300 pokoi Crowne Plaza Hotel,
40 000 m2 powierzchni biurowej
(planowane otwarcie IV kwartał 2009)



Kalendarium

26 maja 2008	Publikacja I kwartał 2008
29 maja 2008	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
3 czerwca 2008	Data ex-dividend date
6 czerwca 2008	Data wypłaty dywidendy
28 sierpnia 2008	Publikacja I półrocze 2008
27 listopada 2008	Publikacja I-III kwartał 2008