



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR		2008	Zmiana	2007
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		86.663	21 %	71.555
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development& Asset Management“		7.705	- 20 %	9.643
Przychody ze sprzedaży razem		94.368	16 %	81.198
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		13.866	- 56 %	31.512
EBITDA		29.353	- 48 %	56.957
EBIT		-3.412	–	47.188
Wynik netto za rok obrotowy		-29.388	–	33.734
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		11.462	- 23 %	14.837
Suma bilansowa		642.190	26 %	508.360
Kapitał własny		145.506	- 18 %	177.308
Kapitał podstawowy		36.000	–	36.000
Udział kapitału własnego		22,7 %	- 12 pp	34,9 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		47,0 %	- 7 pp	53,9 %
Ø Akcje w roku obrotowym	szt.	36.000.000	–	35.500.000
Zysk/Strata na jedną akcję	w EUR	- 0,81	–	0,95
Przewidywana dywidenda na jedną akcję	w EUR	0,00	–	0,25
Pay-out Ratio		–	–	26,3 %
Liczba akcji na dzień 31.12.	szt.	36.000.000	–	36.000.000
Ilość hoteli		18	3	15
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		2.699	382	2.317
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		6	- 1	7
Liczba rozwojowych projektów hotelowych		7	- 5	12
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.457	22 %	1.198
		31.12.2008	Zmiana	31.12.2007
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	666,7	8 %	614,8
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	301,9	- 22 %	387,4
NNNAV na jedną akcję	w EUR	8,4	- 22 %	10,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku w EUR		1,25	- 81 %	6,64

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

Spis treści

U2	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Highlights 2008
07	Ład korporacyjny
09	Organy Spółki
12	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
14	Investor Relations
17	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
17	Środowisko gospodarcze
18	Rynki
24	Główne transakcje i zadania w roku obrotowym
26	Rozwój działalności
27	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
34	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
36	Istotne ryzyka i zagrożenia
37	Pracownicy
38	Długotrwałość
39	Zdarzenia po dniu bilansowym
39	Perspektywy
41	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
41	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
42	Skonsolidowany bilans
44	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
46	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
47	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
120	Oświadczenie Zarządu
121	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
122	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
U4	Kalendarium
U4	Impressum

WARIMPEX – Real Estate Development & Investment

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

Jednoznaczna 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 deweloperską 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 Folia 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 und 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 2008 Warimpex był właścicielem lub współwłaścicielem osiemnastu hoteli luksusowych i biznesowych z łącznie ponad 3.800 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 2.699 pokoi) oraz sześciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 31.000 m² w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii i we Francji. Liczne kolejne projekty nieruchomościowe znajdują się 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 2008

Operacyjne Highlights

- 01/2008 Nabycie kolejnych 50 % w Hotelu andel's Kraków
- 03/2008 Nabycie hotelu lotniskowego oraz rozwojowego projektu hotelowego przy lotnisku w Jekaterynburgu
- 03/2008 Sprzedaż 10 % udziałów w projekcie Airportcity St. Petersburg
- 04/2008 Sprzedaż Willi Margareta w Karlovych Varach
- 05/2008 Rozpoczęcie budowy Hotelu angelo w Jekaterynburgu
- 05/2008 Otwarcie Hotelu angelo w Monachium
- 06/2008 Rozpoczęcie budowy Hotelu angelo w Katowicach
- 10/2008 Otwarcie Hotelu angelo w Pilźnie
- 10/2008 Otwarcie dodatkowych 69 pokoi w Hotelu angelo w Bukareszcie
- 01–12/2008 Nabycie pierwszych gruntów w ramach joint venture z firmą Louvre Hotels
- 12/2008 Sprzedaż biurowca w Budapeszcie
- 12/2008 Refinansowanie Hotelu Dvorak w Karlovych Varach

Finansowe Highlights

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 16 %
- EBITDA w wysokości 29,4 mln EUR
- Nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne obciążają wynik finansowy w wysokości 19,8 mln EUR
- Strata na jedną akcję w wysokości 0,81 EUR
- Wycena CBRE wykazała majątek nieruchomościowy w wysokości 666,7 mln EUR, co oznacza jego wzrost w porównaniu z rokiem poprzednim o 51,9 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję spadł w trudnym środowisku rynkowym o 22 % wzgl. 2,4 EUR do wysokości 8,4 EUR/akcję

Ład korporacyjny

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre praktyki w spółkach publicznych”. 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 ładu korporacyjnego 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. ładu korporacyjnego znajdują się na stronie internetowej firmy pod adresem **www.warimpex.com**.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, wersja z czerwca 2007

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji z czerwca 2007, obowiązującej w roku obrotowym 2008) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L”), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C”) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie i których nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R”). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności audytorskich, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich zmian. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Statut Spółki ani regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej nie przewidują obecnie limitu wieku dla członków Rady Nadzorczej, jak określa zasada nr 57. Zdaniem Spółki, wprowadzenie takiego limitu wieku nie wniosłoby istotnej wartości dodanej do działalności Spółki. W związku z tym Spółka stoi na stanowisku, że wprowadzenie limitu wieku dla członków Rady Nadzorczej nie jest obecnie niezbędne.
- Audytorzy nie dokonali oceny funkcjonowania zarządzania ryzykiem zgodnie z zasadą nr 80, ponieważ zarządzanie ryzykiem w przedsiębiorstwie osadzone jest na poziomie jednostek zależnych, a w związku z pełnioną przez spółkę funkcją holdingu zarządzanie ryzykiem typowe dla jednostek zależnych stanowi i tak część systemu zarządzania tymi jednostkami.

Polska - „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW”

Zgodnie z Regulaminem Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie oraz w związku z wnioskiem o dopuszczenie akcji Spółki do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie, Spółka musi zadeklarować, które z polskich zasad ładu korporacyjnego, zawartych w opracowaniu „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” zamierza stosować, oraz wymienić te zasady, których przestrzegać nie będzie i powody ich nieprzestrzegania.

Spółka zdecydowała o stosowaniu wyżej wymienionych polskich zasad ładu korporacyjnego z pewnymi zastrzeżeniami wynikającymi z charakteru spółki oraz pewnych przepisów prawa austriackiego, którym Spółka podlega. W szczególności, Spółka zdecydowała o niestosowaniu poniższych zasad zawartych w kodeksie „Dobre Praktyki Spółek Notowanych na GPW” z następujących powodów:

- Zasada I.1: Spółka w komunikacji z akcjonariuszami, inwestorami i analitykami stosuje tradycyjne metody komunikacji, a także nowoczesne technologie komunikacji, takie jak Internet. Komunikaty ad hoc, protokoły z posiedzeń Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy i inne publikacje są dostępne na stronie internetowej Spółki www.warimpex.com w sekcji „Strefa Inwestora”. Transmisja online obrad Walnego Zgromadzenia nie została jeszcze wprowadzona, jednak Spółka wprowadzi ją wraz z przyszłymi wymogami prawnymi.
- Zasada I.4: Zdarzenia korporacyjne związane z nabyciem praw po stronie akcjonariusza będą miały miejsce w tych samych terminach w Austrii i w Polsce, z oczywistym wyjątkiem obrad Walnego Zgromadzenia, które odbywać się może jedynie na terenie Austrii.
- Zasada II.1 1): Statut Spółki jest publikowany na stronie internetowej Spółki. Dokumenty wewnętrzne, w tym regulaminy organów Spółki, nie są przez Spółkę ujawniane.
- Zasada II.1 2): Na stronie internetowej Spółki publikowane są jedynie życiorysy zawodowe kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółki.
- Zasada II.1 6): Począwszy od roku obrotowego 2008 Spółka będzie publikowała w rocznym sprawozdaniu finansowym i na stronie internetowej Spółki sprawozdanie wraz z oceną działalności Rady Nadzorczej Spółki oraz przekazane przez Radę Nadzorczą sprawozdania z oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w Spółce.
- Zasada II.1 7): Pytania akcjonariuszy dot. punktów porządku obrad będą odnotowywane w protokole z Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, zgodnie z wymogami prawa austriackiego, nie będą jednak publikowane na stronie internetowej Spółki.
- Zasada II.5: Spółka nie publikuje uzasadnień do umieszczania poszczególnych punktów w porządku obrad Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy jak również uzasadnień do projektów uchwał Walnego Zgromadzenia, ponieważ publikowanie takich informacji nie jest wymagane przez prawo austriackie. Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zadawania pytań w tym zakresie w trakcie obrad Walnego Zgromadzenia, zgodnie z właściwym prawem.
- Zasada III.1: Ocena działalności Rady Nadzorczej Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, sporządzonej przez Radę Nadzorczą Spółki będzie, począwszy od roku obrotowego 2008, zawarta w raporcie finansowym Spółki i będzie publikowana na stronie internetowej Spółki. Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zadawania pytań w tym zakresie w trakcie obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z właściwym prawem.
- Zasada IV.8: Prawo austriackie wymaga jedynie okresowej zmiany osób odpowiedzialnych za badanie sprawozdania finansowego, nie wymaga natomiast zmiany podmiotu przeprowadzającego takie badanie. Dlatego też Spółka podjęła decyzję o niedokonywaniu okresowych zmian podmiotu przeprowadzającego badanie sprawozdania finansowego.

Organy Spółki

Vorstand

Franz Jurkowitsch (2-gi z prawej)

Prezes Zarządu
Rok urodzenia: 1948
Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986
Mandat do 2 września 2011
Zakres kompetencji: Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji
Członek Rady Nadzorczej S&T System Integration & Technology Distribution AG, Wiedeń

Georg Folian (2-gi z lewej)

Zastępca Prezesa Zarządu
Rok urodzenia: 1948
Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986
Mandat do 2 września 2011
Zakres kompetencji: Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami i sprawy personalne

Christian Fojtl (1-szy z prawej)

Członek Zarządu
Rok urodzenia: 1964
Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006
Mandat do 31 lipca 2011
Zakres kompetencji: Zarządzanie informacjami, organizacja i sprawy prawne

Alexander Jurkowitsch (1-szy z lewej)

Członek Zarządu
Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006
Mandat do 31 lipca 2011
Zakres kompetencji: Planowanie, kwestie budowlane i IT

Audytorzy Spółki

Ernst & Young
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.



Rada Nadzorcza

Alarich Fenyves

Przewodniczący RN
Przewodniczący Komitetu Projektowego
Przewodniczący Audit Committee/ekspert ds. finansowych
Przewodniczący Komisji Kadrowej
Po raz pierwszy powołany 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2011
Członek Rady Nadzorczej CA Immo International AG, Wiedeń

Heinrich Geyer

Zastępca Przewodniczącego RN
Członek Komitetu Projektowego
Członek Audit Committee
Członek Komisji Kadrowej
Po raz pierwszy powołany 13 września 2000
Koniec bieżącej kadencji 2012

Victor Igalfy-Igally

Członek RN
Członek Komitetu Projektowego
Po raz pierwszy powołany 9 lutego 1994
Koniec bieżącej kadencji 2012

William Henry Marie de Gelsey

Członek RN
Po raz pierwszy powołany 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2011
Członek Board of Directors w Gedeon Richter Ltd, Budapeszt

Wolfgang Mitterberger

Członek RN
Członek Audit Committee
Po raz pierwszy powołany 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji 2011

Milestones 2008



03/2008
Nabycie hotelu lotniskowego
oraz rozwojowego projektu
hotelowego przy lotnisku w
Jekaterynburgu



05/2008
Rozpoczęcie
budowy Hotelu
angelo w Jekaterynburgu

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

Maj

Czerwiec

01/2008

Nabycie kolejnych 50 %
w Hotelu andel's Kraków



03/2008

Sprzedaż 10 %
udziałów w
projekcie
Airportcity
St. Petersburg

04/2008

Sprzedaż Willi
Margareta w
Karlovyh Varach

05/2008

Otwarcie
Hotelu angelo
w Monachium



06/2008

Rozpoczęcie
budowy Hotelu
angelo w
Katowicach



10/2008
Otwarcie Hotelu
angelo w Piłźnie

01-12/2008
Nabycie pierwszych
gruntów w ramach
joint venture z firmą
Louvre Hotels



12/2008
Sprzedaż
biurowca
w Budapeszcie

Lipiec

Sierpień

Wrzesień

Październik

Listopad

Grudzień

10/2008
Otwarcie
dodatkowych 69
pokoi w Hotelu
angelo w Bukareszcie



12/2008
Refinansowanie
Hotelu Dvorak
w Karlovych Varach



warimpex

Słowo wstępne Prezesa Zarządu

Szanowni Akcjonariusze!

Sektor finansowy dotknął w roku 2008 głęboki kryzys zaufania. Nikt nie wie, czy jutro lub pojutrze kolejne banki nie staną na krawędzi upadku, nie zostaną zamknięte lub upaństwowione. Dlatego stały się niezwykle ostrożne, jeśli chodzi o udzielanie wzajemnych kredytów. Finansowanie przedsiębiorstw, projektów i transakcji zostało wstrzymane, a kryzys w branży finansowej zmienił się już w recesję całej gospodarki światowej.

Co to oznacza dla deweloperów takich jak Warimpex?

Nowe warunki rynkowe były głównym tematem ubiegłego roku. Błędem byłoby jednak popadanie w stagnację na skutek tych wszystkich złych informacji. Ludzie nadal podróżują i nocują w hotelach – a to jest różnica w porównaniu ze skutkami ataków terrorystycznych z 2001 roku, kiedy to nagle przestano podróżować, a rynek w Pradze się załamał. W ciągu ostatnich 25 lat widziałem już wiele kryzysów w Europie Wschodniej, kryzys rosyjski w 1998 roku, różne fazy wysokich stóp procentowych dla Złotego i będące ich skutkiem spowolnienie koniunktury w latach 90-tych i mam świadomość, że również ten kryzys z pewnością kiedyś zostanie przezwyciężony.

Generalizowanie opinii na temat rozwoju sytuacji jest jednak trudne, a poważne szacunki wymagają zróżnicowanej analizy. Zasadniczo restrykcyjne zasady udzielania kredytów doprowadzą do opóźnień w projektach hotelarskich jeszcze nie do końca sfinansowanych, a to wyraźnie zahamuje wzrost ilości łóżek w regionie CEE. Z drugiej strony jednak popyt na dobre oferty hotelowe nadal jest. Ta sytuacja jest korzystna dla naszych istniejących już hoteli oraz kolejnych czterech, które właśnie powstają. Na początku marca dokonaliśmy otwarcia Hotelu andel's w Berlinie, w połowie roku dołączą do niego andel's Łódź, angelo w Jekaterynburgu, a pod koniec 2010 roku Crowne Plaza w St. Petersburgu. Ale są jeszcze kolejne dobre wiadomości: Niektóre z naszych hoteli zanotowały w pierwszych trzech miesiącach 2009 wyższy poziom rezerwacji niż w porównywalnym okresie 2008.

Jeśli przyjrzymy się kategoriom hoteli i poszczególnym regionom, to zauważymy wyraźne różnice: Skutki kryzysu finansowego są na przykład wyraźnie odczuwalne w segmencie 5-gwiazdkowym w Pradze. W roku objętym niniejszym sprawozdaniem znacząco spadła liczba noclegów pracowników banków inwestycyjnych, prawników, audytorów, ale także amerykańskich i hiszpańskich turystów. Tego nie da się tak prosto zastąpić nowymi grupami docelowymi. Spadki w segmencie 4-gwiazdkowym w Pradze nie były już jednak tak dramatyczne. W Polsce, podobnie jak w Paryżu, wskaźniki obłożenia i wyników pozostały na tym samym poziomie i w roku 2008 nie dało się stwierdzić zauważalnego osłabienia.

W sumie w roku obrotowym 2008 w segmencie Hotel & Resorts, a więc zajmującym się prowadzeniem działalności hotelarskiej, zanotowaliśmy stabilny wzrost. Przychody ze sprzedaży wzrosły z 71,6 mln EUR do 86,7 mln EUR. Gross Operating Profit pozostał niezmienny w wysokości 29,6 mln EUR, ponieważ marżę GOP obniżyły głównie niższe wskaźniki obłożenia i zmiany kursów.

Segment Development & Assetmanagement – rozwój nieruchomości i ich sprzedaż – podlega większym wahaniom, gdyż wynik jest uzależniony od sprzedaży nieruchomości. Mimo trudnego rynku transakcyjnego udało nam się w minionym roku sprzedać trzy nieruchomości na bardzo dobrych warunkach – 10 % udziałów w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu, Villa Margareta w Karlovych Varach i biurowiec Pauler w Budapeszcie. W sumie jednak zyski ze sprzedaży były niższe niż w roku 2007 i wynik EBITDA segmentu obniżył się z 36 mln EUR do 12,4 mln EUR.

Wielu inwestorów i media krytykowało przy okazji IPO w styczniu 2007 roku naszą konserwatywną politykę wyceny, ale akurat teraz strategia ta się sprawdza. Nie wykazujemy w bilansie szacunkowych wartości godziwych naszych obiektów, jeśli szacunkowa wartość rynkowa przewyższa naszą wartość bilansową i nie wykazywaliśmy w ostatnich latach różnicy jako zysku: Ujęcie w bilansie i wycena odbywają się według zamortyzowanych kosztów nabycia. W IV kwartale po raz pierwszy konieczne okazały się nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne nieruchomości. Dokonaliśmy odpisów aktualizacyjnych i amortyzacyjnych od wartości firmy w wysokości 19,8 mln EUR, ponieważ wartość odzyskiwalna określona na podstawie zewnętrznych opinii była na dzień bilansowy niższa niż wartość bilansowa. Wartości nieruchomości spadły w związku z wyraźnym wzrostem współczynników kapitalizacji (yields) i niższymi szacunkowymi Free-cash-flows z działalności hoteli. Efekty te wpłynęły znacząco na wynik operacyjny i wynik netto wyniósł - 29,4 mln EUR.

Wartość przedsiębiorstwa nasi akcjonariusze mogą rozpoznać po wartości NNNAV, którą wyznaczamy na podstawie wycen i publikujemy dwa razy w roku. Dokonywana co pół roku wycena naszych nieruchomości przez CB Richard Ellis wskazuje na wyraźny spadek NNNAV na jedną akcję o 22 % w stosunku rocznym, ale wartość ta jest aktualna tylko przez moment i służy informacji akcjonariuszy. 8,4 EUR na jedną akcję to wciąż wartość znacznie przewyższająca obecny kurs giełdowy. Ponadto można z pewnością założyć, że rynek transakcyjny dla nieruchomości zaskoczy znowu pod koniec 2009 roku i wyceny znów się znormalizują.

Podczas gdy wiele spółek nieruchomościowych, a szczególnie deweloperów, w latach boomu korzystało z finansowania krótkoterminowego, Warimpex zawsze opierał się na długoterminowym finansowaniu projektów. Mimo iż Warimpex realizuje strategię sprzedaży nieruchomości, które sam zrealizował, oczywistym było, że nadejdą takie okresy na rynku, w których sprzedaż nieruchomości będzie bardzo trudna. Każda nieruchomość i projekt rozwojowy w fazie budowy jest więc finansowany długoterminowo – zwykle przez 15 lat. Działamy tak, jakbyśmy każdą nieruchomość realizowali do własnych zasobów. Taka długoterminowa i bez wątpienia konserwatywna struktura finansowania sprawdza się jednak w czasach kryzysu, kiedy refinansowanie jest nie tylko droższe, ale także bardzo trudne.

Dzięki otwarciu Hotelu angelo w Pilźnie i rozbudowie Hotelu angelo w Bukareszcie pod koniec III kwartału 2008 oraz otwarciu Hotelu andel's Berlin w I kwartale 2009 i otwarciom hoteli andel's w Łodzi, angelo w Jekaterynburgu uda nam się podwyższyć operacyjne przepływy pieniężne w segmencie „Hotels & Resorts“. Skorygowana o udziały częściowe liczba pokoi Grupy w roku 2009 ma więc wzrosnąć dzięki otwarciu nowych hoteli o ok. 683 pokoje do ok. 3.400.

W związku z tak wieloma również pozytywnymi aspektami w tej trudnej sytuacji rynkowej Warimpex spełnia wszelkie warunki, aby zapewnić sobie sukces w przyszłości i jestem przekonany, że świetnie sprostamy tym wymagającym czasom.

W tym miejscu chciałbym przede wszystkim podziękować naszym pracownikom, których zaangażowanie w czasach takich, jak obecnie, trzeba szczególnie podkreślić. 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.

Od chwili wejścia na giełdę kapitał akcyjny spółki jest podzielony na 36 mln sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej.

Od połowy roku 2007 akcje Warimpexu, podobnie jak akcje wszystkich spółek nieruchomościowych i austriacki indeks Benchmark IATX, podzieliły spadkowy los wskutek turbulencji na rynkach finansowych, wywołanych kryzysem na amerykańskim rynku hipotecznym, którego kontynuację obserwowaliśmy także w tym roku sprawozdawczym.

Wartość zasobów nieruchomościowych (Gross Asset Value) spółek tego sektora powinna teoretycznie ustanowić naturalną granicę minimalną dla kursu akcji nieruchomościowych. Wśród inwestorów pojawia się jednak coraz więcej wątpliwości, czy wycena nieruchomości jest adekwatna.

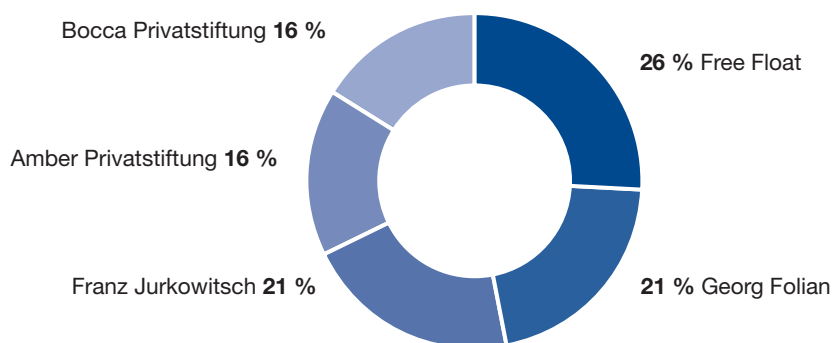
To sceptyczne podejście widoczne jest na przykładzie różnicy między kapitalizacją giełdową i wartością aktywów netto (Net Asset Value) giełdowych spółek nieruchomościowych. Ponadto negatywne skutki dla wartości aktywów netto znajdują swoje uzasadnienie także w wysokich kosztach administracyjnych i innych. Z drugiej strony teoretycznie mamy jednak wartość firmy, bazującą na synergii między nieruchomościami, szczególnie hotelarskimi, a know how kadry zarządzającej. Spadek wartości w przypadku aktywów netto Warimpexu wynosi obecnie ok. 85 %.

Według raportu firmy maklerskiej w branży nieruchomości Cushman & Wakefield światowe inwestycje skurczyły się w roku 2008 o 59 % do 435 mld USD. Tym samym wartość inwestycji odpowiada w przybliżeniu tej z roku 2004. Największy spadek -73 % zanotowano w Ameryce Płn. W Europie inwestycje spadły o 52 % do 178 mld USD. W porównaniu z rokiem ubiegłym spadek w Wlk. Brytanii wyniósł 68 %, w Japonii 22 %, w Niemczech 65 %, a we Francji 56 %.

Podmiot dokonujący wyceny nieruchomości ma więc ogromny problem ze znalezieniem porównywalnych transakcji i określeniem wartości rynkowej na dzień wyceny.

Oczywistym jest, że nawet międzynarodowy rzeczoznawca nieruchomościowy nie może ustalić dokładnej wartości rynkowej na każdy dzień bilansowy. Aby jednak wytłumaczyć 85 % różnicę, trzeba by przyjąć bardzo nieprawdziwe założenia do wyceny.

Pod koniec kwietnia 2008 udało się na przykład sprzedać willę w czeskich Karlovych Varach, a w połowie grudnia 2008 biurowiec, znacznie powyżej ostatnio szacowanej wartości godziwej.



Program nabywania akcji własnych

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10 % kapitału akcyjnego.

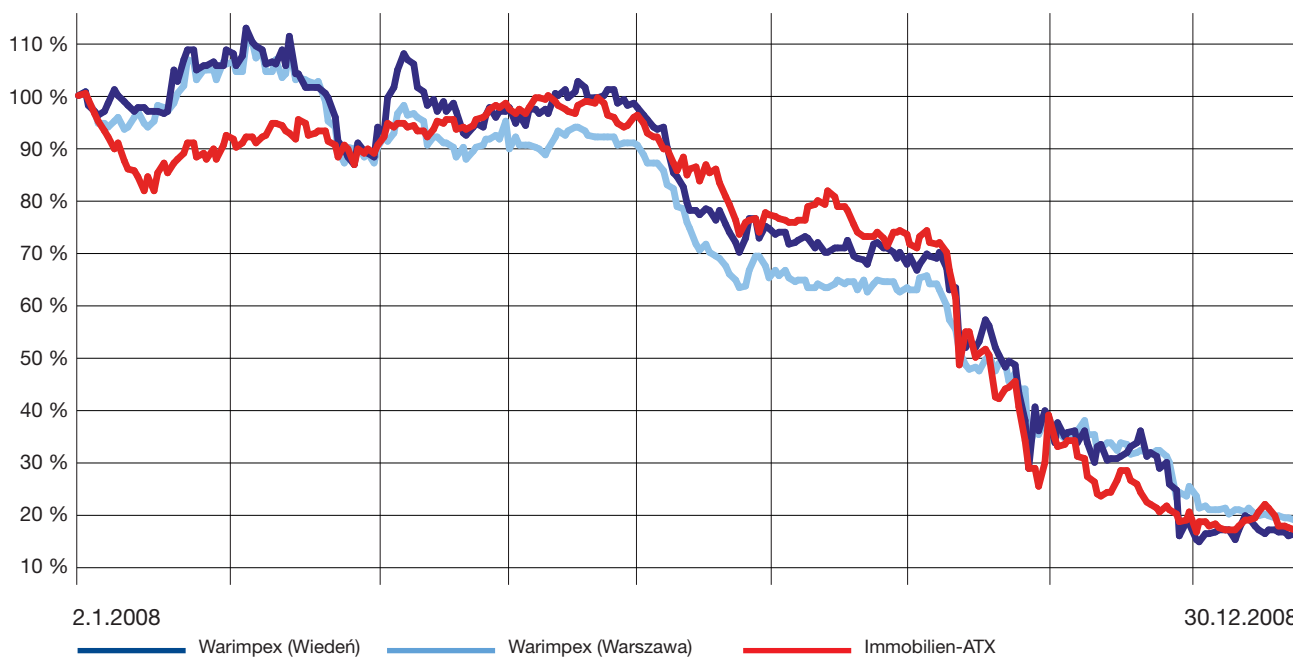
Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008 i trwał do końca roku 2008. Widełki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 31.12.2008 skupiono w sumie 60.500 akcji po średnim kursie 4,64 EUR, co stanowi 0,17 % kapitału akcyjnego.

Zarząd podjął takie działania z uwagi na fakt, że kurs giełdowy wynosił 70 % poniżej NNNAV na dzień 30 czerwca 2008 i naszym zdaniem pojawiła się tym samym doskonała możliwość nabycia akcji własnych m.in. jako środka płatniczego przy połączeniach jednostek gospodarczych lub jako bonusu dla pracowników.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy dot. roku obrotowego 2008 ma zostać podjęta uchwała o dalszym przeznaczeniu akcji własnych.

Publikacja zmian (§ 6 Rozporządzenia o publikacjach 2002) oraz dokonanych transakcji (§ 7 Rozporządzenia o publikacjach 2002) odbywa się wyłącznie poprzez stronę internetową spółki Warimpex Finanz- und Aktiengesellschaft: www.warimpex.com.

Zmiany kursu (Chart)



Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Ilość akcji	36.000.000
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 7,80 PLN 27,87
Najniższy kurs*	EUR 1,03 PLN 4,85
Kurs na 30.12.2008	EUR 1,25 PLN 5,20
*ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

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

Research Reports:

UniCredit CA-IB, 19.01.2009	Hold, cel kursowy EUR 1,80
Sal Oppenheim, 23.03.2009	Hold, cel kursowy EUR 2,30
RCB, 31.03.2009	Hold, under review

100-dniowy � handel	w Wiedniu ok. 16.300 akcji w Warszawie ok. 2.100 akcji
---------------------	---

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

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 rozpoznawać szanse i zmiany na rynku i szybko i efektywnie na nie reagować.

Komisja Europejska obniżyła znacznie w swoim „Interim Forecast January 2009” szacunki wzrostu gospodarczego dla UE, zakładając kontrakcję gospodarki w Unii. Według tych szacunków gospodarka w UE ma się skurczyć w 2009 roku o 1,8 % (2008: wzrost 1,0 %), zanim w roku 2010 dojdzie do lekkiego ożywienia i wzrostu 0,5 %. Skutki kryzysu finansowego, który jest raczej kryzysem zaufania, na realną gospodarkę będą wyraźnie odczuwalne w roku 2009 i będą miały także wpływ na handel światowy.

Także Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) obniżył w styczniu 2009 (Word Economic Outlook Update) prognozy wzrostu gospodarczego w strefie Euro do 1,0 % w roku 2008 i -2,0 % w 2009. Zakładany wzrost gospodarczy dla Europy Środkowo-Wschodniej wynosi w 2008 roku 3,2 % i -0,4 % w 2009 r., przy czym według oczekiwań Komisji Europejskiej wzrost gospodarczy w niektórych krajach, np. Rumunii (2009: 1,8 %) i Polsce (2009: 2,0 %) nie powinien się kurczyć. Widać wyraźnie, że kraje CEE i SEE będą w dalszym ciągu rosły znacznie szybciej niż strefa Euro.

Warimpex dostrzega szczególnie w drugich co do wielkości aglomeracjach w regionie CEE, SEE i w Rosji w dalszym ciągu duży potencjał sektora hotelowego, i to zarówno w odniesieniu do turystów jak i osób podróżujących w celach biznesowych, co pozwala wnioskować o obłożeniu ciągłym.

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 wyraźnie rosnące wskaźniki yield w Europie Centralnej i Wschodniej, dzięki czemu spadły szacunkowe wartości nieruchomości.

RYNKI

Polska

Środowisko gospodarcze

Za rok 2008 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 5,0 %. Tak wysoki wzrost jest z jednej strony wynikiem wysokiego popytu wewnętrznego, a z drugiej dużego eksportu. W roku 2009 wzrost ma spaść do 2,0 %. Polska charakteryzuje się dużym rynkiem wewnętrznym i stabilnym popytem konsumpcyjnym, dodatkowo działania podejmowane w ramach polityki finansowej NBP wspierają perspektywę ożywienia do końca 2009 roku.

Rynek nieruchomości w Warszawie odznaczał się w 2008 r. stabilnymi czynszami i stabilną liczbą pustostanów w nieruchomościach biurowych. W zakresie nieruchomości hotelowych także zanotowano stabilne obłożenia i wzrost średnich cen pokoi.

Zasób: 6 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental i 25 % w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

W Krakowie Warimpex posiada Hotel czterogwiazdkowy plus andel's oraz trzygwiazdkowy Hotel Chopin. Na początku 2008 roku zakończono remont 83 pokoi, lobby i wszystkich pomieszczeń konferencyjnych w Hotelu Chopin. Do końca 2009 roku pozostałe dwa piętra ze 137 pokojami mają być zaadaptowane do nowego designu. Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami. Wszystkie pokoje w Hotelu Amber Baltic zostały w okresie sprawozdawczym wyposażone w nowe płaskie telewizory.

Obłożenie uznanego na rynku warszawskiego Hotelu InterContinental było w roku obrotowym w dalszym ciągu dobre i wyniosło 76 % (2007: 80 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 EUR. W Hotelu Sobieski obłożenie było także nieco mniejsze (2008: 67 %, 2007: 70 %), jednak również w tym przypadku średnia cena pokoju wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie Hotelu Chopin spadło nieznacznie z 73 % do 71 %, ale średnia cena pokoju lekko wzrosła. Hotel andel's w Krakowie już sobie wyrobił pozycję na rynku i zanotował stabilne obłożenie i stabilne średnie ceny pokoi (2008: 65 %, 6-12/2007: 65 %).

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło nieznacznie do 47 % (2007: 50 %). W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od 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 sprawozdawczym w całości wynajęty. W II kwartale 2008 zakupiono sąsiadującą działkę, na której w drugiej fazie powstaną kolejne dwa biurowce z powierzchnią do wynajęcia 30.000 m².

Realizacje: 2 hotele, 3 biurowce, 1 centrum handlowe

W Łodzi i w Katowicach w fazie budowy znajdują się dwa hotele designerskich marek andel's i angelo.

Hotel andel's Łódź zostanie otwarty już w maju 2009. Hotel posiada 278 pokoi i 8 sal konferencyjnych o powierzchni 1.440 m², ponadto salę balową o powierzchni 1.330 m² i strefę spa rooftop z basenem i widokiem na panoramę miasta.

Prace budowlane przy Hotelu angelo w Katowicach postępują zgodnie z planem, otwarcie planowane jest na I kwartał 2010.

Wynajęty w całości, będący w posiadaniu Warimpexu biurowiec w Krakowie miał zostać pierwotnie przekształcony w hotel ekonomiczny Campanile i w II połowie 2008 roku włączony do joint venture. Z uwagi na duży popyt na powierzchnie biurowe w Krakowie Warimpex zdecydował się jednak nie włączać biurowca do joint venture, lecz samodzielnie dokonać jego przekształcenia w nowoczesny budynek biurowy. Planowanie inwestycji rozpoczęto w III kwartale 2008 roku.

W Warszawie Warimpex jest właścicielem jednego z nielicznych budynków historycznych. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu wydane zostało niezbędne do tego celu pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie znacznie wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się na realizację biurowca zamiast hotelu. Planowanie obiektu rozpoczęto pod koniec 2008.

Nieruchomość gruntowa w Poznaniu, którą Warimpex nabył w 2007 roku, została w roku sprawozdawczym sprzedana z niewielkim zyskiem.

W Białymstoku Warimpex rozpoczął rozwój centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m² powierzchni handlowej i 11.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia. Pozwolenie na budowę ma zostać udzielone w połowie 2009 roku.

Wskaźniki dotyczące obłożenia i przychodów w Polsce były w roku obrotowym stabilne i takie mają pozostać również w 2009. Powodem tego jest turystyka krajowa, która stanowi większą część niż turystyka zagraniczna.

Czechy

Środowisko gospodarcze

Wzrost PKB w Czechach osłabił się szybko w IV kwartale 2008. Oczekiwany poziom wynosi 4,2 %. W roku 2009 w związku z mniejszym popytem zewnętrznym i spadającym poziomem inwestycji wzrost PKB ma wynieść 1,7 %.

W Pradze, gdzie Warimpex nie posiada obecnie nieruchomości biurowych, czynsze w roku 2008 były stabilne, natomiast w związku z ukończeniem projektów wzrósł wskaźnik pustostanów.

Zarówno w mniejszym sektorze pięciogwiazdkowym jak również w praskich hotelach czterogwiazdkowych zanotowano wyraźny spadek wskaźników dot. obłożenia i przychodów. Przyczyna spadku obłożenia, który dotyczy całego rynku praskiego, upatrywana jest głównie w silnej Koronie czeskiej w roku 2008, która sprawiła, że podróże do Czech były droższe oraz w nadmiernej ofercie hoteli. W roku 2008 zanotowany szczególnie znaczny spadek liczby turystów amerykańskich i hiszpańskich. Pod koniec roku dało się także odczuć wyraźne osłabienie w sektorze klientów biznesowych i konferencyjnym.

Zasób: 7 hoteli

Warimpex posiada w Pradze trzy pięciogwiazdkowe hotele Palace, Le Palais i Savoy, należące do Leading Hotels of the World. W 2007 roku Warimpex zakupił budynek sąsiadujący z Hotelem Savoy i planuje rozbudowę hotelu o ok. 25 pokoi oraz powiększenie powierzchni konferencyjnych.

W sektorze hoteli czterogwiazdkowych Warimpex posiada Hotel Diplomat i Hotele angelo w Pradze i Pilźnie.

Pod koniec roku 2008 udało się dokonać refinansowania hotelu uzdrowiskowego Dvořák w Karlovych Varach. W efekcie doszło do sprzedaży cywilno-prawnej i zmiany właściciela spółki, będącej właścicielem hotelu. Transakcja ta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg IFRS, ponieważ Warimpex w dalszym ciągu ponosi większą część szans i ryzyk. Po sprzedaży w roku 2009 Warimpex wynajmie ten hotel ze 126 pokojami i będzie go dalej prowadził. Zarządzaniem będzie się zajmować w przyszłości w dalszym ciągu Vienna International Hotelmanagement AG.

Cena sprzedaży wyniosła niemal 7 % poniżej wartości godziwej, określonej ostatnio w czerwcu 2008 przez międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE).

W roku sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło 62 % wzgl. 64 % (2007: 70 % i 72 %), w segmencie pięciogwiazdkowym liczby te wynosiły od 47 % do 60 % (2007: od 53 % do 66 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli nieznacznie spadła (ok. 3 – 5 %).

Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 87 % (2007: 88 %). Średnia cena pokoju została jednak podniesiona o 10 %.

W Pilźnie w dniu 1 października otwarto kolejny Hotel angelo ze 144 pokojami. Ten designerski hotel, zrealizowany w ramach joint venture wspólnie z UBM za łącznie 19,5 mln Euro, jest położony u wrót starego miasta, w bezpośrednim sąsiedztwie słynnego browaru Pilsner Urquell. Obłożenie w pierwszych dwóch miesiącach po otwarciu wyniosło 25 % i mieściło się w budżecie.

Węgry

Środowisko gospodarcze

Po wzroście PKB 0,9 % w roku 2008, w 2009 oczekiwany jest spadek o 1,6 %. Spodziewane jest także wyraźne osłabienie popytu wewnętrznego. Możliwości polityczne w zakresie reakcji na spadki są ograniczone z uwagi na wysokie zadłużenie zagraniczne sektora prywatnego. Optymistyczne jest jednak to, że zarówno MFW jak i UE silnie wspierają bilans płatniczy kraju.

W roku 2008 w Budapeszcie ukończono wiele nieruchomości biurowych, które dobrze wchłonęły się na rynku. Pustostany wzrosły nieznacznie i utrzymują się na wciąż wysokim poziomie 17 %. Czysze pozostały bez zmian.

Zasób: 4 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Csalogany, Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m². Na koniec roku sprawozdawczego biurowiec Pauler z powierzchnią do wynajęcia 3.000 m² został po generalnym remoncie całkowicie wynajęty i pod koniec grudnia sprzedany.

W biurowcu Csalogany z powierzchnią do wynajęcia 2.500 m² najemca wypowiedział umowę najmu. Obecnie prowadzone są negocjacje z potencjalnymi najemcami.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa

Obecnie odbywa się modernizacja wzgl. redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Jedna z wież jest w tej chwili w całości wynajęta, druga poddawana generalnemu remontowi do kwietnia 2009. Po zakończeniu najemca z wieży „A” przeniesie się do wyremontowanej wieży „B”. Umowa najmu na całą wieżę „B” została podpisana w okresie sprawozdawczym. Wieża „A” ma być wynajmowana od połowy 2009 r.

Rumunia

Środowisko gospodarcze

Gospodarka Rumunii urosła w 2007 roku aż o 7,8 %. W roku 2009 w związku z lawinowym odpływem kapitału oczekiwane jest wyraźne osłabienie PKB do 1,8 %.

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w ubiegłym roku, w roku obrotowym przystosowano lobby i sale konferencyjne do designu angelo, a fasada została całkowicie ocieplona. Dwa piętra zostały w ciągu roku przekształcone z istniejącej powierzchni biurowej w kolejne pokoje hotelowe. W ten sposób powstało 69 dodatkowych pokoi. Pojemność hotelu zwiększyła się dzięki temu do 177 pokoi. Wszystkie prace związane z przebudową i adaptacją zakończyły się zgodnie z planem pod koniec września 2008.

Na obłożenie w roku sprawozdawczym silnie wpłynęły prace związane z przebudową i wyniosło ono 48 %.

Niemcy

Środowisko gospodarcze

Wzrost niemieckiej gospodarki nie opiera się już wyłącznie na eksporcie. Większą rolę odgrywają także inwestycje i popyt wewnętrzny. Mimo to gospodarka niemiecka jest jednak uzależniona od eksportu. Przemysł samochodowy, budowa maszyn i urządzeń zanotowały na koniec 2008 roku znaczące załamanie. Wzrost gospodarczy za 2008 r. szacowany jest na poziomie 1,3 %, w 2009 oczekiwana jest kontrakcja gospodarki o 2,3 %.

Zasób: 1 hotel

Pod koniec maja 2008 został otwarty pierwszy hotel Grupy Warimpex w Niemczech – Hotel angelo w Monachium ze 146 pokojami, będący efektem inwestycji typu redevelopment z biurowca w ramach projektu joint venture wspólnie z UBM, trwającej 12 miesięcy. Od otwarcia obłożenie wyniosło 60 %, co jak na nowy hotel należy uznać za bardzo dobry start.

Realizacje: 2 hotele, 1 biurowiec

W drugiej fazie budowy na terenie angelo Monachium planowane jest archiwum miejskie/biurowiec i kolejny hotel.

Po dniu bilansowym na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas czterogwiazdkowy designerski Hotel andel's Superior. Łączna ilość pokoi na 10 piętrach to 557, powierzchnia konferencyjna wielkości 3.800 m² z możliwością jej elastycznego kształtowania, sala balowa o powierzchni 570 m² oraz sky-bar na 14 piętrze 60-metrowej wieży – to wszystko sprawia, że andel's Berlin należy do najatrakcyjniejszych miejsc do organizacji konferencji i imprez w Berlinie. Do dyspozycji gości jest ponadto 550-metrowa powierzchnia przeznaczona na cele wellness. Projekt wystroju wnętrz opracowała, podobnie jak w Hotelach andel's w Pradze i Krakowie, londyńska pracownia architektów Jestico & Whiles.

Hotel został zrealizowany w ramach projektu joint venture wspólnie z UBM po 19 miesiącach budowy, wartość inwestycji wyniosła 102 mln Euro.

Francja

Środowisko gospodarcze

Po wzroście PKB 0,7 % w roku 2007, w 2009 oczekiwane jest skurczenie się gospodarki o 1,8 %.

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z wieloletnim partnerem UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli w okresie sprawozdawczym osiągnęło bardzo dobre 83 % wzgl. 71 % (w roku poprzednim: 77 % wzgl. 75 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach także znacznie wzrosła.

Pod koniec 2008 roku pokoje w Hotelu Dream Castle przebudowano i połączono w suitey rodzinne, reagując w ten sposób na duży popyt na suitey gości ze Środkowego Wschodu.

W Hotelu Magic Circus (wcześniej Holiday Inn at Disneyland® Resort Paris) na początku 2009 roku zakończyła się umowa o zarządzanie z Holiday Inn. Obecnie dokonywana jest rewitalizacja powierzchni konferencyjnych i basenu hotelowego.

Austria

Środowisko gospodarcze

Gospodarka austriacka jest silnie uzależniona od rozwoju gospodarczego w Niemczech i Europie Wschodniej. Za rok 2008 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,7 %. W 2009 zakładany wzrost ma wynieść 0,8 %.

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty w roku 2011.

W roku sprawozdawczym opracowano wspólnie z architektem koncepcję rozwoju nieruchomości oraz zlecono rozpisanie konkursu na odpowiedniego zarządcę hotelu. W III i IV kwartale odbyło się już wiele spotkań ze spółkami zarządzającymi hotelami. Decyzja o tym, która z nich w przyszłości wydzierżawi i będzie prowadzić hotel, zapadnie w pierwszej połowie 2009 roku.

Rosja

Środowisko gospodarcze

Rosja rozwijała się w roku 2007 i 2008 bardzo dynamicznie. Za rok 2008 oczekuje się wzrostu w wysokości 6,2 % (2007: 8,1 %). Rosja została silnie dotknięta załamaniem cen surowców i silnym zwrotem trendu światowych przepływów kapitału. Na rok 2009 rysuje się kontrakcja PKB w wartości 0,7 %.

Zasób: 1 hotel

W roku obrotowym zakupiono 60 % udziałów w istniejącym hotelu na terenie lotniska Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel Liner, funkcjonujący od ponad 20 lat, zostanie odremontowany ze środków pochodzących z przepływów pieniężnych i powstanie w nim trzygwiazdkowy hotel międzynarodowy.

Vienna International przejęła już zarządzanie Hotelem Liner. Hotel zostanie włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w ramach konsolidacji pełnej, a w roku sprawozdawczym rozwijał się zadowalająco, wykazując średnie obłożenie w wysokości ok. 70 %.

Realizacje: 2 hotele, biura lotniskowe

W Jekaterynburgu Warimpex realizuje kolejny projekt lotniskowy. W związku z rozbudową portu lotniczego planowany jest Hotel angelo, który zostanie przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w II kwartale 2008. Prace budowlane przebiegają zgodnie z planem, otwarcie może więc się odbyć w III kwartale 2009, jak zaplanowano.

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec o powierzchni 40.000 m². Na dzień bilansowy udział Warimpexu w tym projekcie wynosił 58,8 %, kolejne 29,4 % posiada CA Immo New Europe Fonds i 11,8 % UBM. 15 %-owy udział portu lotniczego St. Petersburg został niemal całkowicie rozdany na koniec roku sprawozdawczego. Prace budowlane postępują zgodnie z planem, stan surowy hotelu i trzech biurowców ukończono na początku kwietnia. Otwarcie Airportcity St. Petersburg planowane jest na koniec 2010 roku.

Hotele budget

Realizacje: 4 hotele

W marcu 2007 Warimpex zawarł z Louvre Hotels strategiczne joint venture w celu wspólnej realizacji hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Jego celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels - Campanile i Première Classe - także na rynkach krajowych Warimpexu.

Wspólnie z Louvre Hotels planowane jest utworzenie sieci hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej, która za pięć lat będzie obejmowała ok. 5 000 pokoi hotelowych na Węgrzech, w Czechach, na Słowacji i w Polsce.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte pod koniec 2010 roku w Budapeszcie, Wrocławiu i w Zielonej Górze. W okresie sprawozdawczym zakupiono odpowiednie działki w centralnym położeniu.

Warimpex i Louvre Hotels prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn, Szeged, Miskolc i Nyiregyhaza. W Polsce nowe hotele dwu- lub trzygwiazdkowe mają powstać w Katowicach, Krakowie, Bydgoszczy, Gdańsku i Warszawie. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture są Praga, Brno i Ostrava oraz Bratysława i Koszyce na Słowacji.

W związku z kryzysem finansowym od jesieni 2007 roku zanotowano spadek cen nieruchomości gruntowych, które odgrywają decydującą rolę w rozwoju hoteli budget.

W ramach joint venture z Louvre Hotels realizowane są obecnie następujące projekty:

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Première Classe, Wrocław

Główne transakcje i zadania w roku obrotowym 2008

• Nabycie kolejnych 50 % udziałów w Hotelu andel's Kraków

Z początkiem stycznia 2008 zawarto umowę kupna kolejnych 50 % udziałów w spółce, będącej właścicielem krakowskiego hotelu andel's. Warimpex stał się zatem wyłącznym właścicielem tego czterogwiazdkowego hotelu, wzniesionego wspólnie z UBM i otwartego w maju ubiegłego roku.

• Nabycie hotelu lotniskowego oraz rozwojowego projektu hotelowego przy lotnisku w Jekaterynburgu

Na początku marca 2008 Warimpex nabył w Jekaterynburgu 60 % udział w istniejącym hotelu lotniskowym oraz w rozwojowym projekcie hotelowym, usytuowanym również na terenie lotniska Kolcowo. Hotel Liner, funkcjonujący od ponad 20 lat, zostanie odremontowany i powstanie w nim trzygwiazdkowy hotel międzynarodowy. W ramach rozbudowy lotniska powstanie ponadto nowy Hotel angelo na 210 pokoi, który zostanie połączony bezpośrednio z nowym terminalem. Budowa rozpoczęła się w II kwartale 2008 r., a otwarcie przewidziano na 2009 r.

• Sprzedaż 10 % udziałów w projekcie Airportcity St. Petersburg

Z końcem pierwszego kwartału 2008 r. udało się pozyskać firmę UBM AG jako współinwestora projektu Airportcity w porcie lotniczym Pulkovo w St. Petersburgu. Warimpex sprzedał 10 % posiadanych udziałów za równowartość 12 mln EUR. Tym samym UBM, która wcześniej zajmowała się projektowaniem technicznym, stała się nowym partnerem kapitałowym w tym projekcie.

• Rozpoczęcie budowy Hotelu angelo w Katowicach

W Katowicach rozpoczęto pod koniec pierwszego kwartału 2008 r. budowę kolejnego Hotelu angelo. Otwarcie hotelu na 203 pokoje planowane jest na I kwartał 2010 r.

• Nabycie pierwszych gruntów w ramach joint venture z firmą Louvre Hotels

Po dokonanej w roku 2007 ocenie pierwszych wspólnych projektów i podjęciu decyzji inwestycyjnych, przedsięwzięcie joint venture nabyło nieruchomości gruntowe w Budapeszcie, w Zielonej Górze (Polska) i we Wrocławiu (Polska). W Budapeszcie ma powstać hotel trzygwiazdkowy pod marką Campanile z ok. 280 pokojami. Jego otwarcie planowane jest na 2010 r. Również w Zielonej Górze planowany jest Hotel Campanile z ok. 80 pokojami, który ma zostać otwarty w 2010 r. We Wrocławiu planowane są na 2010 rok hotel Campanile i hotel Premiere Classe.

• Sprzedaż Willi Margareta w Karlovych Varach

Pod koniec kwietnia 2008 r. udało się sprzedać prywatnemu inwestorowi willę w czeskich Karlovych Varach. Uzyskana cena w wysokości prawie 4,5 mln EUR przewyższyła ponad dwukrotnie wartość godziwą obiektu, obliczoną na dzień 31 grudnia 2007 przez CBRE.

• Otwarcie Hotelu angelo w Monachium i Hotelu angelo w Pilźnie

Pod koniec maja 2008 otwarto w Monachium kolejny Hotel angelo na 146 pokoi. W Pilźnie 1 października 2008 również otwarty został Hotel angelo na 144 pokoje. Oba hotele zostały zrealizowane wspólnie przez Warimpex i UBM.

• Otwarcie dodatkowych 69 pokoi w Hotelu angelo w Bukareszcie

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w ubiegłym roku, przystosowano lobby i sale konferencyjne do designu angelo, a fasada została całkowicie ocieplona. Dwa piętra zostały w ostatnich miesiącach przekształcone z istniejącej powierzchni biurowej w kolejne pokoje hotelowe, dzięki czemu powstało 69 dodatkowych pokoi. Pojemność hotelu zwiększyła się w ten sposób do 177 pokoi.

• Sprzedaż spółki nieruchomościowej w Budapeszcie

Na początku grudnia 2008 sprzedano całkowicie wynajętą, a więc dojrzałą do realizacji nieruchomość biurową w Budapeszcie (Pauler). Spółka, w której posiadaniu jest nieruchomość, stanowiąca wcześniej własność Warimpexu, została sprzedana innemu inwestorowi.

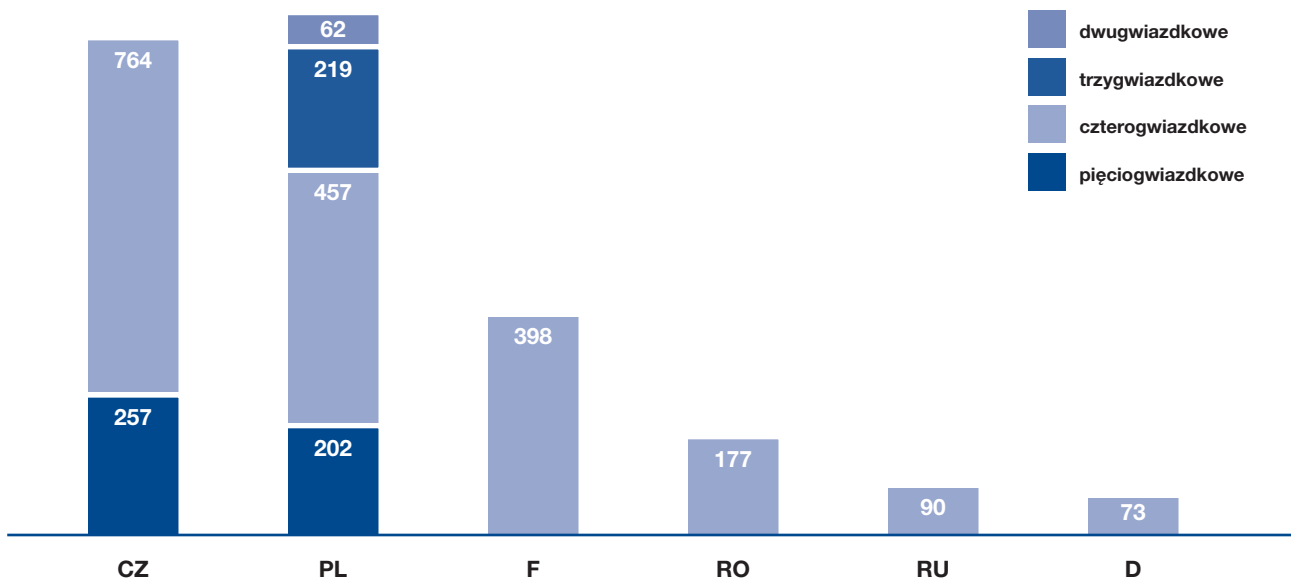
• Refinansowanie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach

Pod koniec roku 2008 udało się dokonać refinansowania hotelu uzdrowiskowego Dvořák w Karlovych Varach. W efekcie doszło do sprzedaży cywilno-prawnej i zmiany właściciela spółki, będącej właścicielem hotelu. Transakcja ta nie miała wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe wg IFRS, ponieważ Warimpex w dalszym ciągu ponosi większą część szans i ryzyk. Po sprzedaży w roku 2009 Warimpex wynajmie ten hotel ze 126 pokojami i będzie go dalej prowadził. Zarządzaniem będzie się zajmować w przyszłości w dalszym ciągu Vienna International Hotelmanagement AG.

Cena sprzedaży wyniosła niemal 7 % poniżej wartości godziwej, określonej ostatnio w czerwcu 2008 przez międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE).

Portfolio hoteli

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2008



W roku obrotowym 2008 ilość pokoi zwiększyła się z 2.317 o 382 do 2 699 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31.12.2008 r. Wzrost ten wynika z dokupienia udziałów w Hotelu andel's w Krakowie, nabycia Hotelu Liner w Jekaterynburgu, otwarcia Hotelu angelo w Monachium i 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie oraz otwarcia Hotelu angelo w Pilźnie.

Po dniu bilansowym został otwarty Hotel andel's w Berlinie z 557 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 279).

Na dzień 24 kwietnia 2009 Warimpex dysponuje ok. 4.350 pokojami (po korekcie o udziały częściowe ok. 3.000).

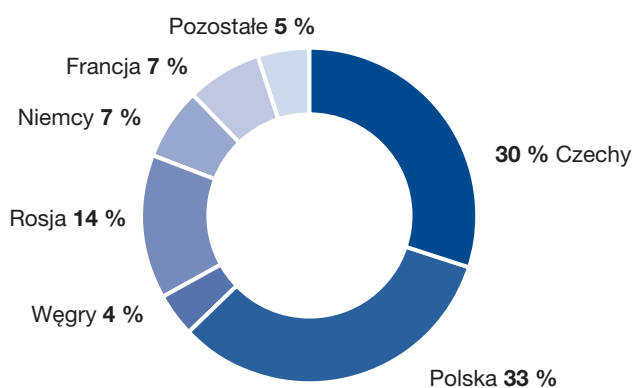
W chwili obecnej realizowanych jest łącznie 13 projektów rozwojowych, nie licząc hoteli ekonomicznych w ramach joint venture z Louvre Hotels. Pięć obiektów znajduje się w budowie, z czego dwa kolejne hotele z 488 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 404 pokoje) zostaną otwarte w 2009 roku.

Rozwój działalności

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2008 r. łącznie 24 nieruchomości, w tym 18 hoteli i 6 budynków biurowych. Ponadto majątek spółki uzupełniają liczne nieruchomości gruntowe oraz projekty rozwojowe prowadzone w ośmiu krajach Europy Środkowej i przede wszystkim Wschodniej. Działalność jest skoncentrowana w głównej mierze na Węgrzech, Niemczech, w Czechach, Polsce i Rosji.

Skuteczne działania, uwzględniające potrzeby danego rynku, zapewniają miejscowi pracownicy, których Warimpex zatrudnia we wszystkich krajach, w których jest obecny.

Majątek nieruchomościowy wg krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień 31.12.2008

Większość (33 %) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Polsce, po której drugie miejsce zajmują Czechy (30 %). Wskutek postępów w realizacji projektu Airportcity udział Rosji w majątku nieruchomościowym wzrósł do 14 %.

W podziale na sektory ok. 90 % nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 10 % na nieruchomości biurowe.

Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku

Wynik finansowy roku obrotowego 2008

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat (1.000 EUR)	2008	2007	2006
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	86.662	71.555	52.408
Development & Asset Management	7.706	9.643	6.391
	94.368	81.198	58.799
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	26.575	37.366	18.563
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty	(12.709)	(5.854)	(12.244)
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	13.866	31.512	6.319
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	(378)	(1.496)	601
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	1	3.702	4.181
Pozostałe przychody operacyjne	5.153	4.682	5.281
	4.776	6.888	10.063
	113.010	119.598	75.181
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(43.113)	(32.014)	(22.741)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(1.598)	(984)	(2.025)
Koszty świadczeń pracowniczych	(27.675)	(22.451)	(15.284)
Pozostałe koszty operacyjne	(11.272)	(7.192)	(4.329)
Koszty razem	(83.658)	(62.641)	(44.379)
EBITDA	29.353	56.957	30.802
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(26.014)	(9.768)	(8.000)
Zmniejszenie wartości firmy	(6.751)	–	–
EBIT	(3.412)	47.188	22.801
Przychody z działalności finansowej	3.668	3.277	6.952
Koszty działalności finansowej	(27.324)	(16.889)	(8.201)
Wynik jednostek stowarzyszonych	(2.370)	–	–
Wynik brutto	(29.439)	33.577	21.552
Wynik netto za rok obrotowy	(29.388)	33.734	21.210

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2008 słabiej niż w 2007, ale była zadowalająca. Oba główne rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak bardzo różnie: Podczas gdy w hotelach w Polsce i we Francji oraz w Hotelu Spa w Karlovych Varach obłożenie i ceny pokoi były stabilne, a nawet częściowo wzrosły, to w hotelach praskich zanotowano spadki cen pokoi i wskaźników obłożenia. Istotnym czynnikiem wpływającym na wzrost przychodów ze sprzedaży była większa liczba pokoi.

Okolo 90 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych, chociaż ich udział w wyniku EBITDA Grupy Warimpex wynosi znacznie poniżej 90 %. 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 rozróżnia się także formę zbycia projektów. Zgodnie z IAS/IFRS zyski ze zleceń budowlanych (IAS 11) i nieruchomości ujętych w zapasach, np. mieszkania zgodnie z IAS 2, są wykazywane w przychodach ze sprzedaży. Zyski ze sprzedaży składników rzeczowego majątku trwałego przy realizacji transakcji asset-deal są wykazywane w pozostałych przychodach operacyjnych. Zyski z realizacji transakcji share-deal wykazywane 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 pierwszym kwartale 2008 r. Warimpex sprzedał 10 % udział w realizowanym projekcie Airportcity w St. Petersburgu na rzecz UBM. Udział tej transakcji w wyniku wyniósł 9,2 mln EUR. W porównywalnym okresie 2007 roku dzięki sprzedaży 50 % udziału w całkowicie wynajętej nieruchomości biurowej, uzyskano przychód w wysokości 2,2 mln EUR.

Pod koniec kwietnia 2008 sprzedano willę w czeskich Karlovych Varach, służącą jako pomieszczenia szkoleniowe Hotelu Dvořák. Przychód ze sprzedaży był znacznie wyższy od wartości godziwej określonej przez CBRE oraz od wartości bilansowej. Udział tej transakcji w wyniku wyniósł 4,3 mln EUR. Ponieważ była to transakcja typu asset deal, przychód netto ujęto w pozycji pozostałych przychodów operacyjnych.

W III kwartale 2007 zakupiono angelo Airporthotel w Bukareszcie. Zakup nastąpił wg wartości godziwych przejętych składników majątku, co zgodnie z IFRS 3 (połączenie jednostek gospodarczych) dało udział w wyniku w wysokości 3,7 mln EUR, mający wpływ na wartość wyniku, jednak pozostający bez wpływu na środki pieniężne. Kwota ta ujęta w aktywach została w 2008 r. ponownie zamortyzowana z odniesieniem na wynik wskutek niższej wyceny.

Na początku grudnia 2008 sprzedano całkowicie wynajętą nieruchomość biurową w Budapeszcie (Pauler), a udział w wyniku w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wyniósł 3,9 mln EUR.

EBITDA

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się z 57,0 mln EUR w roku 2007 o 48 % do 29,4 mln EUR. Zmniejszenie o 27,6 mln EUR jest głównie skutkiem niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych, niższych przychodów w segmencie 5-gwiazdkowym (segment Luxury, por. nota 6.01), braku likwidacji ujemnych wartości firmy i wzrostu kosztów w segmencie Development & Assetmanagement (por. nota 6.02).

EBIT

W roku sprawozdawczym konieczne było podjęcie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych nieruchomości (wzgl. wartości firmy dot. nieruchomości). Dokonałiśmy odpisów aktualizacyjnych od wartości firmy w wysokości 19,8 mln EUR, ponieważ wartość odzyskiwalna określona na podstawie zewnętrznych opinii była na dzień bilansowy niższa niż wartość bilansowa.

W związku z tym oraz z czynnikami wymienionymi powyżej wynik EBIT spadł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 47,2 mln do -3,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ zmianie z -13,6 mln EUR na -26,0 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek wzrosły w roku obrotowym 2008 w porównaniu z 2007 o 7,6 mln EUR wzgl. 64 %. Z tego ok. 44 % lub 3,4 mln EUR przypada na koszty z tytułu odsetek za kredyty, których nie było w porównywalnym okresie roku poprzedniego, ok. 45 % wzgl. 3,4 mln EUR na kredyty ujęte w porównywalnym okresie roku poprzedniego jedynie w proporcji czasowej oraz ok. 11 % wzgl. 0,8 mln EUR na wzrost oprocentowania przy wzroście EURIBOR. Ponieważ 84 % zobowiązań finansowych posiada zmienne oprocentowanie, a 3M-EURIBOR spadł od początku października z 5,4 % do obecnych 1,5 %, w roku obrotowym 2009 należy się spodziewać niższych kosztów kredytów projektowych. (por. nota 25.1). W pierwszym kwartale 2008 nastąpiła korekta wartości krótkoterminowych inwestycji finansowych w wysokości 5,9 mln EUR (2007: 4,6 mln EUR). Straty nie odnoszące się do środków pieniężnych, związane z kredytami w CHF, w wysokości 1,2 mln EUR oraz korekty wartości jednostek stowarzyszonych w wysokości 2,4 mln EUR także obciążyły wynik z działalności finansowej.

Wynik netto za rok obrotowy

Wynik netto Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 33,7 mln EUR do -29,4 mln EUR. Spadek ten jest także głównie skutkiem nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych i ujemnego wyniku z działalności finansowej.

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	2008	2007	2006
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	86.662	71.555	52.408
Średnio pokoje przypadające na Grupę*	2.583	1.924	1.460
GOP przypadający na Grupę	29.619	29.604	22.325

* 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 71,6 mln EUR o 21 % do 86,7 mln EUR. Liczba średnio dostępnych pokoi wzrosła o 659 (+34 %) do 2.583.

Gross Operating Profit (= GOP, określany wg „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) nie zmienił się i pozostał na poziomie 29,6 mln EUR. Powodem spadku marży GOP były głównie niższe obłożenie i zmiany kursów. W roku sprawozdawczym Złoty polski zyskał np. na wartości wobec Euro ponad 20 %, wszystkie koszty w hotelu powstają w walucie lokalnej, podczas gdy ceny pokoi są z reguły ustalane w Euro.

Zmiana zdolności sprzedażowych w segmencie „Hotels & Resorts” jest wynikiem nabycia dodatkowych udziałów w Hotelu andel's Kraków, nabycia Hotelu Liner w Jekaterynburgu, otwarcia Hotelu angelo w Monachium, 69 dodatkowych pokoi w angelo Airporthotel w Bukareszcie oraz otwarcia Hotelu angelo w Pilźnie.

Segment Development & Asset Management

w TEUR	2008	2007	2006
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	7.706	9.643	6.391
Segment EBITDA	12.406	36.048	14.345

Przychody ze sprzedaży segmentu Development & Asset Management (rozwój, wynajem i sprzedaż hoteli i biur) spadły o 20 % z 9,6 mln EUR do 7,7 mln EUR. Spadek ten wynika głównie ze zdarzeń nadzwyczajnych, które zaszły w porównywalnym okresie.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W 2007 roku dokonano sprzedaży 25 % udziału w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu. W 2008 r. sprzedano kolejne 10 %. Pod koniec kwietnia 2008 sprzedano willę w czeskich Karlovych Varach. Na początku grudnia 2008 została sprzedana nieruchomość biurowa w Budapeszcie.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany bilans w EUR	2008	2007	2006
Aktywa			
Aktywa trwałe	582.318	451.906	350.936
Aktywa obrotowe	59.872	56.454	34.066
Suma aktywów	642.190	508.360	385.001
Pasywa			
Kapitał podstawowy	36.000	36.000	30.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	105.050	141.040	56.747
Udziały mniejszościowe	4.456	268	281
Kapitał własny ogółem	145.506	177.308	87.028
Zobowiązania długoterminowe	377.876	231.881	191.440
Zobowiązania krótkoterminowe	118.808	99.170	106.533
Zobowiązania ogółem	496.684	331.052	297.973
Suma kapitału własnego i zobowiązań	642.190	508.360	385.001

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 451,9 mln EUR do 582,3 mln EUR o 130,4 mln EUR wzgl. 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 231,8 mln EUR o 146,1 mln EUR wzgl. 63 % do 377,9 mln EUR.

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

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 47 % (2007: 54 %) (NNNAV/suma bilansowa).

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w EUR	2008	2007	2006
Wpływy z działalności operacyjnej	96.839	77.874	58,889
Wydatki na działalność operacyjną	(85.377)	(63.036)	(47.161)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.462	14.837	11.728
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	(120.106)	(93.383)	(31.441)
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych	(4.448)	10.207	(12.419)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	122.526	74.078	29.788
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	33.112	24.135	17.650

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zmniejszyły się z 14,8 mln EUR w porównywalnym okresie 2007 do 11,5 mln EUR przede wszystkim ze względu na mniejsze operacyjne przepływy pieniężne w segmencie 5-gwiazdkowym (segment Luxury, por. nota 6.01) oraz niższe przepływy pieniężne w segmencie Development & Assetmanagement (por. nota 6.02).

Podczas gdy wydatki na działalność operacyjną z prowadzenia hoteli i wynajmu biurów zachowują się względnie linearnie w stosunku do wpływów z działalności operacyjnej, to wydatki na działalność operacyjną dot. rozwoju projektów mogą podlegać silnym rocznym wahaniom.

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	2008	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
Przebudowa Hotelu angelo Airporthotel Bukareszt	5.105	–	–
Postęp budowy Hotelu andel's Łódź	30.481	3.864	2.727
Postęp budowy Hotelu andel's Berlin	31.983	5.271	2.155
Postęp budowy Hotelu angelo Pilzno	7.346	2.056	185
Postęp rozwoju projektu i budowy Airportcity St. Petersburg	3.491	17.262	–
Postęp rozwoju projektu i budowy Hotelu angelo Monachium	4.355	1.861	86
Postęp rozwoju projektu, Białystok Shopping	749	1.243	1.732
Postęp budowy Hotelu angelo Jekaterynburg	13.335	–	–
Rozbudowa Hotelu Savoy Praga (zakup działki)	147	2.272	–
Remont Hotelu Palace, Praga	40	1.178	1.081
Remont Hotelu Dvořák, Karlove Vary	361	1.133	2.569
Remont Hotelu Diplomat, Praga	820	1.525	233
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	13.895	394	5.271
	112.108	58.598	28.546

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

(Por. [04] w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Saldo w wysokości -4,4 mln EUR obejmuje nabycie kolejnych 50 % udziałów w spółce będącej właścicielem andel's Kraków, nabycie spółki posiadającej Airporthotel i rozwojowy projekt hotelowy przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu, wpływy ze sprzedaży spółki właścicielskiej nieruchomości biurowej w Budapeszcie i spółki właścicielskiej projektu rozwojowego w Poznaniu.

Saldo w wysokości 10,2 mln EUR w roku 2007 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.

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim ze znacznie wyższych wpływów z płatności z długoterminowych kredytów projektowych. W styczniu 2007 wyemitowano 6 mln nowych akcji.

Wskaźniki majątku nieruchomościowego

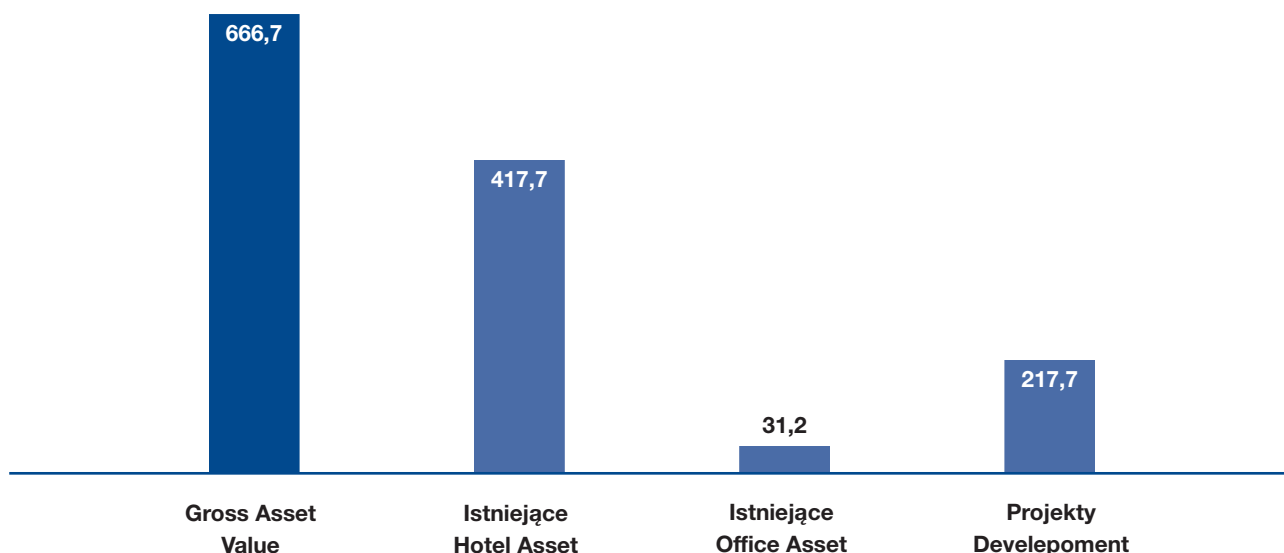
Na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 18 hoteli łącznie z ponad 3.800 pokojami (skorygowane o udziały częściowe 2.699) oraz sześć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 32.000 m² (skorygowane o udziały częściowe 23.000 m²).

Ponadto 7 projektów hotelowych i biurowych znajdowało się w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych.

Po dniu bilansowym został otwarty Hotel andel's w Berlinie z 557 pokojami (279 po korekcie o udziały częściowe).

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 niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

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

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

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 obliczenia skapitalizowanej wartości dochodu wynosił w hotelach położonych w Polsce od 6,25 % do 9,00 % (w roku poprzednim: 6,00 % do 7,75 %), a w tych położonych w Czechach 7,00 % do 8,00 % (w roku poprzednim: 6,50 % do 7,50 %), w Niemczech 7,00 % do 7,50 % (w roku poprzednim: 6,50 % - 6,75 %), a we Francji 7,25 % - 7,50 % (w roku poprzednim: 6,50 %). Nieruchomości biurowe na Węgrzech i w Polsce zdyskontowano w wysokości 7,50 % - 10 % (w roku poprzednim: 6,50 % - 9 %).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2008 666,7 mln EUR (w roku poprzednim: 614,8 mln EUR). Zwiększenie to wynika głównie z zakupu kolejnych nieruchomości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego z 387,4 mln EUR o 85,5 mln EUR lub 22 % do 301,9 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2008. W porównaniu z dniem 30 czerwca 2008 NNNAV zmniejszył się jednak o 12 %. Szacunkowe wartości nieruchomości spadły w związku z wyraźnym wzrostem współczynników kapitalizacji (yields) i niższymi szacunkowymi Free-cash-flows z działalności hoteli.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) zgodnie z Best Practice Policy Recommendations, opublikowanymi przez European Public Real Estate Association (EPRA) w maju 2008 roku, przedstawia się następująco:

w mln EUR	2008		2007	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	141,0		177,0	
Wartości firmy		(2,4)		(7,4)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(3,8)		(4,2)	
Rezerwa na podatek odroczony	20,7	16,9	19,1	14,9
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	339,8		287,9	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	417,7	77,9	422,0	134,1
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	25,1		22,4	
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	31,2	6,1	37,7	15,3
Wartość bilansowa projektów Development	140,7		87,2	
Wartość godziwa projektów Development	203,1	62,4	140,7	53,5
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	9,2		8	
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	9,2	–	8	–
Triple Net Asset Value/EPRA		301,9		387,4
Liczba akcji na dzień 31.12.		36.000.000		36.000.000
NNNAV na jedną akcję w EUR		8,4		10,8

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa

(a) Ryzyka ogólne

W ramach zarządzania ryzykiem Warimpex zdefiniował wewnętrzne cele dla Zarządu i pracowników i dostosowuje je odpowiednio do aktualnych warunków panujących na rynku. Cele zarządzania ryzykiem obejmują specjalne regulacje i definiują kompetencje w zakresie szacowania ryzyk, mechanizmów kontroli, monitoringu, zarządzania informacjami i komunikacji wewnątrz i na zewnątrz organizacji.

Na poziomie organizacyjnym kompetencje w ramach Warimpexu, a szczególnie Zarządu, są jasno określone, co umożliwia wczesne rozpoznawanie zagrożeń i odpowiednią reakcję. Wytyczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

(b) Ryzyka operacyjne

W segmencie „Hotels & Resorts” Warimpex jest narażony 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 podwyższyć 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 25 i 26.

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.

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.

(c) Ryzyka kursowe i finansowe

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. Wytyczne Grupy przewidują uzależnienie od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem.

Narażenie Grupy na ryzyko zmian rynkowych stóp procentowych (głównie EURIBOR) dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmiennym oprocentowaniem. Warimpex stosuje pochodne instrumenty finansowe w celu kontroli ryzyka.

Obecny kryzys na rynkach finansowych, a szczególnie upadek znaczących banków inwestycyjnych oraz upaństwowienie niemałej liczby banków, które rozpoczęło się w połowie września 2008 roku, spowodowały w znaczącym zakresie stan niepewności w gospodarce światowej i branży nieruchomości. Skutki tych zdarzeń prowadzą obecnie do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W takim otoczeniu rynkowym możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości.

Każda nieruchomość lub projekt rozwojowy w fazie budowy jest finansowany długoterminowo – zwykle przez 15 lat – w formie kredytów projektowych. Nieruchomość danej spółki projektowej jest zazwyczaj zastawiona na rzecz kredytodawcy. Ponadto Grupa dysponuje kredytami obrotowymi. W roku 2009 konieczne będzie przedłużenie tych linii kredytowych, ich refinansowanie i/lub przekształcenie w kredyty długoterminowe.

(d) Sprawozdawczość finansowa

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.

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania sprawozdań finansowych realizację celów i metod zarządzania ryzykiem gwarantują następujące jednostki/osoby.

- cały Zarząd, szczególnie Chief Financial Officer
- rachunkowość skonsolidowana i rachunkowość Grupy
- Audit Committee (tylko dla sprawozdań rocznych)

Operacyjne dane liczbowe dot. działalności hoteli są udostępniane Zarządowi co tydzień.

Sprawozdania kwartalne są sporządzane zgodnie z IAS 34, Interim Financial Reporting działu rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzane przez Zarząd do publikacji.

Roczne sprawozdania finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską i zatwierdzane.

Pracownicy

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Sz 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 ciągłe kształcenie i rozwój.

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

W roku 2008 średnie zatrudnienie wyniosło 1.367 (w roku poprzednim: 1.139) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 90 (w roku poprzednim: 59) osób w segmencie „Development & Asset Management” (razem z centralą koncernu),

Długotrwałość

Swoją działalnością w zakresie rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, środowiska naturalnego i ekonomicznego. 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 UGB²

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	21,1 %
Franz Jurkowitsch	21,0 %
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.

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10 % kapitału akcyjnego.

Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008 i trwał do końca roku 2008. Widelki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR. Do dnia 31.12.2008 skupiono w sumie 60.500 akcji po średnim kursie 4,64 EUR, co stanowi 0,17 % kapitału akcyjnego. Poza tym nie mają miejsca żadne okoliczności faktyczne, podlegające obowiązkowi sprawozdawczemu zgodnie z § 243a UGB.

² Unternehmensgesetzbuch – nowy austriacki kodeks handlowy

Zdarzenia po dniu bilansowym

W zakresie istotnych zdarzeń po dniu bilansowym odsyłamy do noty 27 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Perspektywy

Obecnie Warimpex prowadzi łącznie 13 projektów rozwojowych, nie uwzględniając planowanych hoteli ekonomicznych.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty hotelowe:

- andel's, Łódź, 278 pokoi (planowane otwarcie 15 czerwca 2009)
- angelo, Jekaterynburg, 210 pokoi (planowane otwarcie w III kwartale 2009)
- angelo, Katowice, 203 pokoje (planowane otwarcie w I kwartale 2010)

Ponadto w fazie budowy znajduje się następujący projekt rozwojowy:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark z powierzchnią biurową 40.000 m² i hotelem międzynarodowym z 300 pokojami (planowane otwarcie w IV kwartale 2010)
- Redevelopment kompleksu biurowego Erzsebet (planowane otwarcie wieży „B” w II kwartale 2009)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- Biura Le Palais, Warszawa
- Biurowiec, Kraków
- Hotel Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

W ramach joint venture z Louvre Hotels realizowane są obecnie następujące projekty:

- Campanile, Budapeszt
- Campanile, Zielona Góra
- Campanile, Wrocław
- Premiere Classe, Wrocław

Wiedeń, 24 kwietnia 2009



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2008

41	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
42	Skonsolidowany bilans
44	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
46	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
47	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
41	Informacje ogólne
47	Zasady rachunkowości
62	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
65	Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych
68	Udziały w joint ventures
69	Informacje dotyczące segmentów działalności
80	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
85	Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję
104	Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi
107	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
113	Instrumenty finansowe
117	Zdarzenia po dniu bilansowym
118	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota	2008	2007
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży - segment Hotels & Resorts		86.662.545	71.555.006
Przychody ze sprzedaży - segment Development & Asset-Management		7.705.726	9.642.685
	7.01.	94.368.270	81.197.691
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		26.575.000	37.366.489
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(12.708.934)	(5.853.953)
	4.01.	13.866.066	31.512.536
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	[16]	(377.922)	(1.495.924)
Pozostałe przychody operacyjne	7.01.	5.152.789	4.682.470
		4.774.867	3.186.546
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	7.02.	(43.112.586)	(32.014.008)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	7.02.	(1.597.662)	(984.267)
Koszty świadczeń pracowniczych	7.03.	(27.674.761)	(22.451.015)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych		(26.014.030)	(9.768.309)
Pozostałe koszty operacyjne	7.04.	(11.272.460)	(7.192.462)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	4.02.	697	3.701.622
Zmniejszenie wartości firmy	[13]	(6.750.684)	–
		(116.421.485)	(68.708.438)
Wynik na działalności operacyjnej		(3.412.282)	47.188.335
Przychody z działalności finansowej	7.06.	3.667.574	3.277.103
Koszty działalności finansowej	7.05.	(27.324.497)	(16.888.776)
Wynik jednostek stowarzyszonych	[14]	(2.369.951)	–
Wynik brutto		(29.439.156)	33.576.662
Podatek dochodowy	[08]	(1.338.782)	(842.492)
Podatek dochodowy odroczony	[08]	1.389.625	1.000.020
Zysk netto za rok obrotowy		(29.388.313)	33.734.190
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(29.170.641)	33.873.477
- akcjonariuszom mniejszościowym		(217.672)	(139.288)
		(29.388.313)	33.734.190
Zysk na jedną akcję:			
rozwodniony=podstawowy, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[09]	(0,81)	0,95

SKONSOLIDOWANY BILANS

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota	2008	2007
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		337.675.134	287.869.763
Aktywa w budowie		136.466.751	87.190.312
	[10]	474.141.885	375.060.075
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	39.255.822	17.679.162
Wartość firmy (goodwill)	[13]	2.350.892	7.409.809
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	[12]	3.402.304	204.778
Jednostki stowarzyszone	[14]	9.189.950	8.229.836
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	50.140.248	39.113.292
Podatek odroczony	[08]	3.836.593	4.208.795
		582.317.695	451.905.747
Aktywa obrotowe			
Zapasy	[16]	1.652.909	2.200.984
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[17]	23.369.764	14.856.584
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7.05.	–	10.155.000
Pozostałe aktywa finansowe	26.3.	1.736.933	557.436
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[18]	33.112.348	23.993.377
		59.871.954	51.763.381
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	4.01.	–	4.690.604
		59.871.954	56.453.984
SUMA AKTYWÓW		642.189.648	508.359.731

SKONSOLIDOWANY BILANS

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota	2008	2007
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>			
Kapitał podstawowy	[09]	36.000.000	36.000.000
Kapitał zapasowy		55.576.939	55.576.939
Niepodzielony wynik finansowy		41.480.912	79.655.019
Akcje własne	[09]	(291.019)	–
Pozostałe kapitały rezerwowe	[19]	8.282.960	5.808.226
		141.049.792	177.040.184
<i>Udziały mniejszościowe</i>		4.456.240	267.837
Kapitał własny ogółem		145.506.032	177.308.021
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	[20]	352.232.532	208.623.172
Rezerwy	[21]	4.083.826	3.370.029
Pozostałe zobowiązania	[22]	851.914	813.691
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[08]	20.707.325	19.074.381
		377.875.597	231.881.273
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[22]	27.027.724	22.947.844
Kredyty i pożyczki	[20]	90.006.995	70.302.533
Pochodne instrumenty finansowe	26.3.	5.290	–
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		951.650	719.425
Rezerwy	[21]	816.361	1.033.507
		118.808.019	95.003.310
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	4.01.	–	4.167.127
		118.808.019	99.170.436
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		642.189.648	508.359.731

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota	2008	2007
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		94.612.088	73.824.389
z projektów w zakresie nieruchomości		1.472.692	2.742.277
z odsetek		754.479	1.307.035
		96.839.259	77.873.701
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(2.525.775)	(1.093.278)
zużycie materiałów i usług		(42.992.469)	(31.626.567)
świadczenia pracownicze		(29.248.149)	(21.934.175)
pozostałe koszty operacyjne		(9.227.044)	(8.083.287)
podatek dochodowy		(1.383.735)	(298.904)
		(85.377.172)	(63.036.211)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	[06]	11.462.087	14.837.490
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		4.698.932	327.596
wydatki na nabycie		(112.108.494)	(58.598.413)
	[10]	(107.409.561)	(58.270.817)
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		–	–
wydatki na nabycie		(10.098.693)	(1.276.611)
	[11]	(10.098.693)	(1.276.611)
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży		4.206.000	618.044
wydatki na nabycie		–	(14.737.500)
	7.05.	4.206.000	(14.119.456)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(174.034)	(41.004)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych	[14]	(3.262.336)	(8.229.836)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(3.019.574)	(11.971.044)
Pozostałe		(347.601)	525.983
		(3.367.175)	(11.445.061)
		(120.105.799)	(93.382.784)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota	2008	2007
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		14.206.715	32.118.758
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(825.368)	(80.459)
	4.01.	13.381.348	32.038.299
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		(14.071.261)	(12.222.167)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		978.965	593.220
	4.02.	(13.092.295)	(11.628.947)
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		(4.736.642)	(10.202.000)
		(4.447.589)	10.207.353
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(124.553.389)	(83.175.431)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału	[09]	–	60.906.240
Wydatki na nabycie akcji własnych	[09]	(291.019)	–
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		269.625	(6.947)
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1.	176.042.528	52.806.606
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1.	(24.594.626)	(21.292.064)
Spłata kredytów IFRS 5		687.271	–
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(19.424.155)	(12.936.288)
Wydatki na instrumenty pochodne	26.4.	(1.163.810)	–
Wypłata dywidend	[09]	(9.000.000)	(5.400.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		122.525.814	74.077.547
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		9.434.512	5.739.606
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(457.364)	746.031
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		24.135.200	17.649.563
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		33.112.348	24.135.200
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy	[18]	33.112.348	23.993.377
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		–	141.822
		33.112.348	24.135.199

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

w EUR	Nota 19					RAZEM	Udziały mniejszo- ciowe	Razem kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 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 okresu	-	-	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/								
1 stycznia 2008	36.000.000	55.576.939	79.655.018	-	5.808.226	177.040.184	267.837	177.308.021
Różnice kursowe	-	-	-	-	(1.533.706)	(1.533.706)	(834.186)	(2.367.892)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	-	-	-	-	129.400	129.400	90.100	219.500
Zysk/strata hedging	-	-	-	-	(44.832)	(44.832)	-	(44.832)
(odroczone) podatki hedging	-	-	-	-	8.518	8.518	-	8.518
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków	-	-	-	-	4.833.769	4.833.769	-	4.833.769
(odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny	-	-	-	-	(918.416)	(918.416)	-	(918.416)
Razem przychody i koszty rozpoznane								
w kapitale własnym	-	-	-	-	2.474.734	2.474.734	(744.086)	1.730.648
Zysk netto	-	-	(29.170.641)	-	-	(29.170.641)	(217.672)	(29.388.313)
Razem przychody i koszty okresu	-	-	(29.170.641)	-	2.474.734	(26.695.907)	(961.758)	(27.657.665)
Wpływy/wydatki								
akcjonariuszy mniejszościowych	-	-	-	-	-	-	137.125	137.125
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	5.009.571	5.009.571
Ujemne udziały mniejszościowe	-	-	(3.465)	-	-	(3.465)	3.465	-
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(291.019)	-	(291.019)	-	(291.019)
Wypłata dywidend	-	-	(9.000.000)	-	-	(9.000.000)	-	(9.000.000)
Stan na dzień 31 grudnia 2008	36.000.000	55.576.939	41.480.912	(291.019)	8.282.960	141.049.794	4.456.240	145.506.032

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2008

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka") jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu pod 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 2008 zostało w dniu 24 kwietnia 2009 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

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 jednostkowych 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 Przyjęte zasady rachunkowości są zasadniczo spójne z zasadami stosowanymi w roku ubiegłym. Ponadto Grupa zastosowała nowe/zmienione standardy i interpretacje, które są wiążące dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2008 lub później:

Uzupełnienia do IAS 39 i IFRS 7 (Klasyfikacja instrumentów finansowych) określa zasady ujmowania i wyceny instrumentów finansowych, a w szczególności reguluje zasady zmiany pozycji w klasyfikacji aktywów finansowych. Zastosowanie nowych regulacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

IFRIC 14 (IAS 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności) wyznacza ogólne zasady w zakresie określania górnej granicy nadwyżki funduszu świadczeń emerytalnych, który może być ujmowany zgodnie z IAS 19 jako składnik aktywów. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

IFRIC 11 (IFRS 2: Płatności w formie akcji własnych i akcji grupy kapitałowej) wyjaśnia, w jaki sposób należy stosować IFRS 2 w odniesieniu do umów dotyczących płatności w formie akcji własnych, obejmujących 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.

2.02.b We wrześniu 2007 Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości IASB opublikowała Exposure Draft 9 (ED9 Joint Arrangements), regulujący nowe zasady ujmowania udziałów w przedsiębiorstwach joint ventures. 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 w przyszłości konsolidacja proporcjonalna przedsięwzięć joint venture nie będzie możliwa. Skutki tegoż dla bilansu otwarcia 2009 wzgl. dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2008 przedstawiałyby się wówczas następująco:

AKTYWA

	31.12.2008	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 01.01.2009
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe & Investment Property	513.397.707	(194.495.909)	318.901.798
Wartości niematerialne i prawne	5.753.197	(31.786)	5.721.411
Jednostki stowarzyszone	9.189.950	2.610.410 ¹⁾	11.800.360
Pozostałe aktywa finansowe	50.140.248	39.186.593 ²⁾	89.326.841
Podatek odroczony	3.836.593	(942.828)	2.893.765
	582.317.695	(153.673.519)	428.644.175
Aktywa obrotowe			
Zapasy, papiery wartościowe i należności krótkoterminowe	26.759.606	(5.791.265)	20.968.341
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33.112.348	(7.600.783)	25.511.564
SUMA AKTYWÓW	642.189.648	(167.065.568)	475.124.081

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	141.049.792	7.135.835	148.185.628
Udziały mniejszościowe	4.456.240	(6.070)	4.450.170
	145.506.032	7.129.765	152.635.797
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	352.232.532	(162.513.692)	189.718.840
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	4.935.740	(860.314)	4.075.425
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20.707.325	(1.667.597)	19.039.728
	377.875.597	(165.041.603)	212.833.994
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	90.006.995	(1.514.427)	88.492.568
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	28.801.024	(7.639.303)	21.161.721
	118.808.019	(9.153.730)	109.654.289
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ	642.189.648	(167.065.568)	475.124.081

Gdyby joint ventures w roku obrotowym 2008 nie zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą konsolidacji proporcjonalnej, lecz metodą praw własności, wówczas wynik finansowy Grupy wyglądałby następująco:

	31.12.2008	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 01.01.2009
Przychody ze sprzedaży			
Segment Hotels & Resorts	86.662.545	(32.357.403)	54.305.142
Segment Development & Asset-Management	7.705.726	(1.007.427)	6.698.299
	94.368.270	(33.364.830)	61.003.441
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	13.866.066	(446.149)	13.419.917
Zmiana stanu	(377.922)	–	(377.922)
Pozostałe przychody operacyjne	5.152.789	(18.859)	5.133.930
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(43.112.586)	16.583.628	(26.528.958)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(1.597.662)	270.789	(1.326.873)
Koszty świadczeń pracowniczych	(27.674.761)	8.284.099	(19.390.662)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(26.014.030)	5.637.352	(20.376.678)
Pozostałe koszty operacyjne	(11.272.460)	2.544.364	(8.728.096)
± Wartość firmy	(6.749.986)	(697)	(6.750.684)
Wynik na działalności operacyjnej	(3.412.282)	(510.304)	(3.922.586)
Przychody z działalności finansowej	3.667.574	1.911.009 ³⁾	5.578.583
Koszty działalności finansowej	(27.324.497)	4.986.536	(22.337.961)
Wynik jednostek stowarzyszonych	(2.369.951)	(737.427) ⁴⁾	(3.107.378)
Wynik brutto	(29.439.156)	5.649.814	(23.789.342)
Podatek dochodowy	(1.338.782)	87.073	(1.251.709)
Podatek dochodowy odroczony	1.389.625	885.524	2.275.149
Zysk netto za rok obrotowy	(29.388.313)	6.622.411⁵⁾	(22.765.902)
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	(29.170.641)	6.622.411	(22.548.230)
- akcjonariuszom mniejszościowym	(217.672)	–	(217.672)
	(29.388.313)	6.622.411	(22.765.902)

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 2008 byłby wyższy o 6.622.411,- 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 stornowaniu 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 udziałowcom jednostki dominującej. 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 „El Invest Sp. z o.o.”, nabywając tym samym wartość firmy w wysokości 20.557,- Euro (por. nota 4.02.).

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.

Obecny kryzys na rynkach finansowych, a szczególnie upadek znaczących banków inwestycyjnych oraz upaństwowienie niemałej liczby banków, które rozpoczęło się w połowie września 2008 roku, spowodowały w znaczącym zakresie stan niepewności w gospodarce światowej i branży nieruchomości. Skutki tych zdarzeń prowadzą obecnie do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W takim otoczeniu rynkowym możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości.

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 pół roku 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.

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było obniżenie wartości w wysokości 6.750.684,- Euro (2007: 0,- Euro). Por. nota 13. Wartość bilansowa wartości firmy na dzień 31 grudnia 2008 r. wynosiła 2.350.892,- Euro (2007: 7.409.809,- Euro). Por. nota 13.

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych

Grupa co pół roku wykonuje testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wartości odzyskiwalnej. Oszacowania dokonuje się na podstawie opinii zewnętrznej. Kwota odzyskiwalna zależy w dużej mierze od zastosowanej stopy kapitalizacji oraz od spodziewanych przyszłych wpływów i wskaźnika wzrostu zastosowanego dla celów prognozowania wyników. Podstawowe założenia w celu określenia kwoty odzyskiwalnej zostały wyjaśnione w notcie 13. Wyjaśnienia dot. wartości bilansowych tych składników aktywów zawarte są w notcie 10 i 11.

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, które 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 2008 r. wynosiła 3.836.593,- Euro (2007: 4.933.616,- Euro), z czego faktycznie ujęto 3.836.593,- Euro (2007: 4.208.795,- Euro). Por. nota 8.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

2.05. Ujmowanie 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 ujmowania joint ventures wg ED9 więcej informacji zawarto w notcie 2.02.b.

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 wszystkie pochodne instrumenty finansowe, nie związane z zabezpieczeniami.

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 są one 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.

W poprzednim roku jednostka zależna „Palminvest kft” została ujęta zgodnie z IFRS 5 i sprzedana w roku objętym sprawozdaniem. Por. nota 4.01.

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 nocie 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 31.12.2008 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2008	(Rok poprzedni)
Złoty polski	(PLN/EURO)	4,1724	3,5820
Korona czeska	(CZK/EURO)	26,930	26,620
Forint węgierski	(HUF/EURO)	264,78	253,35
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,4850	1,6547
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,3917	1,4721
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	41,4411	35,9410
Lej rumuński	(RON/EURO)	3,9860	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 elementy 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 roku objętym sprawozdaniem konieczne było obniżenie wartości w wysokości 10.050.859,- Euro (2007: 0,- Euro). Por. nota 10.

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 amortyzacyjnych (impairment). Planowe odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych określa się szacunkowy okres użytkowania. Wartości bilansowe nie obejmują kosztów bieżącej konserwacji.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży. „Nieruchomości inwestycyjne” znajdujące się budowie, wykazane są w roku obrotowym jako takie, podczas gdy w roku poprzednim były wykazywane jako „rzeczowe aktywa trwałe” i przenoszone do pozycji „nieruchomości inwestycyjnych” dopiero w momencie ich ukończenia.

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było obniżenie wartości w wysokości 2.969.693,- Euro (2007: 0,- Euro). Por. nota 11.

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 określone 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 i prawne

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.

W ramach dokonanego w roku obrotowym połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z notą 4.02. „Hotel Liner Jekaterynburg” zidentyfikowano opcję kupna na sąsiadującą nieruchomość gruntową, na której powstanie „Hotel angelo Jekaterynburg”, jako „pozostałą wartość niematerialną” i wykazano ją w wartości 3.521.127,- Euro. Po ukończeniu „Hotelu angelo Jekaterynburg” działka może zostać zakupiona.

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 dotycząca jednostki stowarzyszonej zawiera się w wartości bilansowej udziału i nie podlega 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 ujmuje 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.

Dzień bilansowy i zasady (polityka) rachunkowości jednostki stowarzyszonej są spójne z zasadami (polityką) rachunkowości Grupy w przypadku zbliżonych transakcji i zdarzeń zachodzących w podobnych okolicznościach.

W roku objętym sprawozdaniem Grupa Warimpex posiadała udziały w projekcie w Warszawie w wysokości 2.653.729,- Euro. Dopłata do nabytych w roku poprzednim udziałów w projekcie „Palais Hansen” wyniosła w roku obrotowym -1.693.615,- Euro. Por. nota 14.

2.14. Utrata wartości aktywów trwałych

Co roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek 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 (por. nota 2.04.).

Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momentu 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 i wartość bilansowa jest wyższa niż odzyskiwalna.

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.

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. Aktywa finansowe 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 ujmowane w wyniku okresu. 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.

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 poprzednim 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 2,7 % (w roku poprzednim 2,215 %) dla roszczeń z tytułu odpraw oraz 2,125 % (w roku poprzednim: 1 %) dla roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa procentowa w wysokości 5,125 % (w roku poprzednim 5,125 %). 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 1.215.996,- Euro (w roku poprzednim 917.657,- Euro).

2.23. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wyceniane są przy pierwszym ujęciu według wartości godziwej otrzymanego świadczenia wzajemnego, pomniejszonej o koszty transakcji, a po 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.

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 rozpoczęcia 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 naliczono stałe odsetki. Koszty finansowe są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

Jeżeli przewiduje się przeniesienie prawa własności na Grupę na koniec okresu leasingu, to ujęte w aktywach przedmioty leasingu są całkowicie amortyzowane przez oczekiwany okres użytkowania.

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.

W roku obrotowym sprzedano spółki „Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l.” wzgl. jej spółkę zależną „Asset Paris II France S.a.r.l.” zgodnie z notą 4.01. Będący w posiadaniu spółki „Asset Paris II France” hotel „Holiday Inn Paris” został wydierżawiony przez spółkę „Hotel Paris II S.a.r.l.”. Stan faktyczny wykazuje leasing finansowy. Szczegółowe wyjaśnienia zawarto w notcie 10. oraz w notcie 20.

Grupa zawarła umowy leasingu w celu komercyjnego wynajmu swoich „nieruchomości inwestycyjnych”. Zakwalifikowano je jako leasing operacyjny.

Wpływy z czynszu niepodlegające wypowiedzeniu wynoszą: Do jednego roku 2,7 mln Euro, do trzech lat 2,7 mln Euro, 3-5 lat 1,1 mln Euro i >5 lat 0,0 mln Euro.

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 zależnej różnica między ceną sprzedaży i wartością aktywów netto powiększona o niepodzielone różnice z tytułu przeliczenia pozycji w walucie obcej i nieskorygowaną o utratę 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 określony zgodnie z przepisami prawa handlowego, 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 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. Przyjmuje się przy tym 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 towarów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych - wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów wytworzenia składnika aktywów lub jako część kosztów 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 należności lub zobowiązania.

2.27. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe. Są one 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 zobowiązania.

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. Udziały własne

Jeśli Grupa nabędzie udziały własne, ujmowane są one według kosztów nabycia i odliczane od kapitału własnego. Zakup, sprzedaż, emisja lub umorzenie udziałów własnych nie jest ujmowane z odniesieniem na wynik. Ewentualne różnice kwot między wartością bilansową i świadczeniem wzajemnym są ujmowane w kapitale zapasowym.

2.29. Jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje

Następujące standardy przyjęte przez UE nie będą stosowane przedwcześnie:

Uzupełnienia do IAS 1 (Prezentacja sprawozdań finansowych) należy po raz pierwszy zastosować w odniesieniu do lat obrotowych zaczynających się 1 stycznia 2009 lub później; regulują one zasady prezentacji sprawozdania finansowego. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy. W roku obrotowym 2009 znajdą zmiany w prezentacji skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym i skonsolidowanego rachunku zysków i strat.

Uzupełnienia do IFRS 2 (Płatności regulowane akcjami) należy po raz pierwszy zastosować w odniesieniu do lat obrotowych zaczynających się 1 stycznia 2009 lub później; regulują one zasady płatności regulowanych w formie udziałów. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

IFRIC 13 (Programy lojalnościowe) określa zasady ujmowania zobowiązań wynikających z programów lojalnościowych; po raz pierwszy będzie stosowana w odniesieniu do lat obrotowych zaczynających się 1 lipca 2008 lub później. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

Uzupełnienia do IAS 32 i IAS 1 (Podlegające wypowiedzeniu instrumenty finansowe i zobowiązania w przypadku likwidacji) będą stosowane po raz pierwszy w odniesieniu do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 lub później; regulują zasady prezentacji określonych instrumentów finansowych jako kapitał własny. Zastosowanie tej interpretacji nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

Poprawki do IFRS 2008 : W maju 2008 Komisja opublikowała po raz pierwszy standard ogólny dot. zmiany różnych standardów IFRS, mający przede wszystkim na celu usunięcie niespójności i wyjaśnienie sformułowań. Dla każdego standardu istnieją osobne regulacje przejściowe. Grupa nie zastosowała tych zmian przed terminem - z jednym wyjątkiem. Wcześniej zastosowano zmianę IAS 40 (Nieruchomości inwestycyjne), która wyjaśnia, że nieruchomości inwestycyjne znajdujące się w budowie, nie będą już wykazywane w „rzeczowych aktywach trwałych” (wzgl. „aktywach trwałych w budowie”). Skutkiem tego była odpowiednia zmiana pozycji w roku obrotowym (por. nota 2.10). Zastosowanie wszystkich innych zmian 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 spółek:

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpósr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta podstaw.	Segment	Zatrud- nienie	funkcjonalna	
				¹⁾ konsolidacji	2007					2008	waluta
				2008	2007					2008	2007
Grassi Hotelbeteiligungs- und											
Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	2.943.252	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100 %	VK	–	35.000	EUR	D&A	–	EUR	–
Palais Hansen											
Immobilienentwicklung GmbH	A-Wiedeń	– 26,57 %		EK	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Leuchtenbergering											
HotelbetriebsgesmbH	D-Monachium	–	50 %	QK	–	25.000	EUR	H&R	12	EUR	–
Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	182	EUR	EUR
WX-Leuchtenbergering GmbH	D-München	100 %	–	VK	VK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Bürohaus Leuchtenbergering -											
- 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
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.											
(vormals UBX Objekt Ingoldstadt Ges.m.b.H.)	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Revital Rt.	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	12	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 ⁴⁾	HU-Budapeszt	verkauft	–	VK	VK	verkauft	HUF	D&A	–	EUR	EUR
Elsbet kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	D&A	–	EUR	EUR
WX Hotel B1 kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	3.000.000	HUF	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	125	EUR	EUR
Golf Amber Baltic Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje		100 %	VK	VK	2.500.000	PLN	H&R	18	EUR	EUR
Hansa Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje		100 %	VK	VK	430.000	PLN	H&R	10	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	50	EUR	EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %		VK	–	200.000	CZK	D&A	–	CZK	–
Balnex 1 a.s. ⁶⁾	CZ-Praga	84,13 %	15,87 %	VK	VK	155.000.000	CZK	H&R	110	EUR	EUR
Vega Holding s.r.o. ⁵⁾	CZ-Praga	fusioniert	–	VK	VK	fusioniert	CZK	H&R	–	EUR	EUR
MEP s.r.o. ⁵⁾	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	82.800.000	CZK	H&R	2	EUR	EUR
Balnex 1 a.s. Kommanditgesellschaft	PL-Międzyzdroje		100 %	VK	VK	2.842.840	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	147.000.000	CZK	H&R	93	EUR	EUR

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

2) przyporządkowany segment podstawowy: „D&A”: „Development&Assetmanagement”; „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) Spółki sprzedane w roku obrotowym ujęto proporcjonalnie do okresu ich przynależności do Grupy

5) Spółka MEP s.r.o. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Vega Holding s.r.o. (spółka przejmowana).

6) Spółka Comtel Focus S.A. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z WX RomCo S.A. (spółka przejmowana).

7) W roku obrotowym sprzedano 10 % (z dotychczasowych 60 % do obecnych 50 %) udziałów w spółce „Avielen OOO St. Petersburg”; zmieniono metodę konsolidacji z pełnej na proporcjonalną. Wskutek podwyższenia kapitału w grudniu 2008 dokonano rozwodnienia udziałów do 58,8235 %, pozostali partnerzy joint venture mają prawo do przyłączenia się w roku 2009 do uchwalonego podwyższenia kapitału. Udział Grupy zmniejsza się ponownie do 50 %. Dla joint venture utrzymuje się konsolidację proporcjonalną.

8) Spółki te zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ Grupa ponosi większą część szans i ryzyk właścicielskich.

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpóśr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zakł. lub akcyjny	2)Segment Waluta podstaw.	3)Ø Zatrud- nienie	funkcjonalna waluta		
				1)konsolidacji 2008	2007				2008	2007	
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	63	EUR	EUR
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	3.100.000	CZK	D&A	–	EUR	EUR
UBX 3 s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	QK	QK	200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	QK	QK	200.000	CZK	H&R	7	EUR	EUR
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luksemburg	50 %	–	QK	QK	20.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
UBX Development (France) s.a.r.l.	F-Paryż	50 %	–	QK	QK	50.000	EUR	D&A	1	EUR	EUR
UBX II (France) s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	QK	50.000	EUR	H&R	61	EUR	EUR
Asset Paris II s.a.r.l. ⁴⁾	LU-Luksemburg	verkauft	–	QK	QK	verkauft	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Asset Paris II s.a.r.l. ⁴⁾	F-Paryż	–	verkauft	QK	QK	verkauft	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	QK	50.000	EUR	H&R	42	EUR	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	71 %	10 %	VK	VK	1.300.000	PLN	D&A	2	PLN	PLN
Thermo Energia Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	90 %	VK	QK	1.340.000	PLN	D&A	8	PLN	PLN
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	D&A	7	PLN	PLN
Prozna Properties Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	3.650.000	PLN	H&R	3	EUR	EUR
Millenium Plaza Sp.z.o.o. ⁴⁾	PL-Warszawa	verkauft	–	VK	VK	verkauft	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	72	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	–	2.000.000	PLN	D&A	–	PLN	–
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
andel's Lodz Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	3	EUR	EUR
Goulds Investments S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	81.930.000	PLN	H&R	146	EUR	EUR
WX Rumänien Holding S.A. ⁶⁾	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
WX Rondo One Holding s.a.r.l.	LU-Luksemburg	70 %	–	VK	–	400.000	EUR	D&A	–	EUR	–
Roundabout s.a.r.l.	LU-Luksemburg	–	15 %	EK	–	55.000	EUR	D&A	–	EUR	–
Phoesia Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	15 %	EK	–	50.000	PLN	D&A	–	PLN	–
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX Krakow Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	QK	50.000	PLN	H&R	97	EUR	EUR
angelo Bydgoszcz Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	–	50.000	PLN	H&R	–	EUR	–
WX Bialystok Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Kopernik Development Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	25.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
GF Ramba Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	138.800	PLN	D&A	1	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	70	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	PLN
Xcanti Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	364.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Sugura S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
WX RomCo S.A. ⁶⁾	RO-Bukareszt	–	fusioniert	VK	VK	fusioniert	RON	H&R	–	EUR	EUR
Comtel Focus S.A. ⁶⁾	RO-Bukareszt	–	100 %	VK	VK	10.232.402	RON	H&R	84	EUR	EUR
Reitano Holdings Limited	Cypr	60 %	–	VK	–	4.275.187	EUR	H&R	–	EUR	–
SAO Horeka Koltsovo	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	–	157.600.000	RUB	H&R	6	RUB	–
OOO RusAvia Horeka	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	–	1.000.000	RUB	H&R	57	RUB	–
Avielen OAO ⁷⁾	RU-St.Petersburg	58,8235 %	60 %	QK	VK	370.000.500	RUB	H&R	–	EUR	EUR

Włączone				Rodzaj					³ Ø	funkcjonalna	
jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpósr.	pośr.	¹ konsolidacji	2008	2007	Kapitał zakł. lub akcyjny	²Segment	Zatrud-	waluta	
				2008	2007			Waluta podstaw.	nienie	2008	2007
Część koncernu LOUVRE											
Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK		80.000	EUR	H&R	–	EUR
Louvre Warimpex Investment Holding s.a.r.l.	LU-Luksemburg	–	50 %	QK	–		1.012.500	EUR	H&R	–	EUR
Louvre Warimpex Development GesmbH	A-Wiedeń	–	50 %	QK	–		50.000	EUR	H&R	2	EUR
Louvre Warimpex Development Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	–		200.000	PLN	H&R	2	PLN
LWIH Property Holding (Poland) Sp z.o.o.											
Holding Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	–		50.000	PLN	H&R	–	PLN
LWHP3 Poland Sp z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	–		50.000	PLN	H&R	–	PLN
Louvre Warimpex Kft.	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	–		12.500.000	HUF	H&R	–	HUF
Full House Kft.	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	–		15.000.000	HUF	H&R	–	HUF
Louvre Warimpex Property HU2 kft	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	–		500.000	HUF	H&R	–	HUF
Louvre Warimpex Property HU3 kft	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	–		500.000	HUF	H&R	–	HUF

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

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

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

4) Spółki sprzedane w roku obrotowym ujęto proporcjonalnie do okresu ich przynależności do Grupy

5) Spółka MEP s.r.o. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Vega Holding s.r.o. (spółka przejmowana).

6) Spółka Comtel Focus S.A. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z WX RomCo S.A. (spółka przejmowana).

7) W roku obrotowym sprzedano 10 % (z dotychczasowych 60 % do obecnych 50 %) udziałów w spółce „Avielen OOO St. Petersburg”; zmieniono metodę konsolidacji z pełnej na proporcjonalną. Wskutek podwyższenia kapitału w grudniu 2008 dokonano rozwodnienia udziałów do 58,8235 %, pozostali partnerzy joint venture mają prawo do przyłączenia się w roku 2009 do uchwalonego podwyższenia kapitału. Udział Grupy zmniejsza się ponownie do 50 %. Dla joint venture utrzymuje się konsolidację proporcjonalną.

8) Spółki te zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego, ponieważ Grupa ponosi większą część szans i ryzyk właścicielskich.

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

4.01. Sprzedaż udziałów

W roku obrotowym dokonano sprzedaży następujących spółek wzgl. udziałów w spółkach:

	Uzgodniona cena kupna	Splacone pożyczki i kredyty	Przychody netto
10 % w spółce Avielen OAO St. Petersburg, 31.03.2008 (zmiana z konsolidacji pełnej na proporcjonalną)	12.000.000	–	12.000.000
100 % w spółce Millenium Plaza Sp. z o.o., 19.06.2008	6.250.000	–	6.250.000
całe 50 % w spółce Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l., 04.04.2008	25.000	–	25.000
100 % w spółce Palminvest kft, 05.12.2008	8.300.000	(4.366.255)	3.933.745
	<u>26.575.000</u>	<u>(4.366.255)</u>	<u>22.208.745</u>

Sprzedaż (części) udziałów wzgl. zmiana z konsolidacji pełnej na proporcjonalną wywarły następujące skutki na skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

EURO

Rzeczowe aktywa trwałe & biurowiec funkcj., oprogramowanie	(14.542.368)
Pozostałe aktywa trwałe	1.557.273
Pozostałe aktywa obrotowe	(128.469)
Aktywa z IFRS 5 (w tym fundusze finansowe 13.912,- Euro)	(4.785.634)
Fundusze finansowe	(811.455)
	<u>(18.710.654)</u>
Udziały mniejszościowe	86.318
Kredyty i pożyczki obce	(1.788.065)
Pożyczki od Warimpexu	6.765.163
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	455.779
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe i rezerwy	48.014
Zobowiązania IFRS 5	4.802.795
	<u>10.370.004</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(8.340.650)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	22.208.745
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(2.030)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>13.866.066</u>

Przepływy pieniężne

Wpływy z tytułu sprzedaży lub wypływ środków pieniężnych w związku ze sprzedażą udziałów przedstawiają się następująco:

Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż udziałów	22.208.745
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(2.030)
Wykazane w okresie sprawozdawczym jako pozostałe należności	(8.000.000)
• uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	14.206.715
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(825.368)
	<u>13.381.347</u>

4.02. Połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z IFRS 3 i pozostałe nabycia**a) Połączenia jednostek gospodarczych zgodnie z IFRS 3**

Na podstawie umowy z dnia 10 stycznia 2008 zakupiono kolejne 50 % udziałów w spółce „UBX Kraków Sp. z o.o.”, dzięki czemu spółka posiada obecnie 100 % w Hotelu andel's Kraków. Cena nabycia udziałów wyniosła 4,5 mln Euro, spłacono pożyczki od udziałowców w wysokości 4,4 mln Euro. Ponadto w dniu 6 marca 2008 spółka zakupiła 60 % udziałów w „Reitano Holdings Limited”, posiadającej 100 % udział w istniejącym Hotelu Liner i realizowanym projekcie hotelowym przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu, Rosja. Cena zakupu udziałów wynosi 12.748.000,- USD wzgl. 8.410.298,- Euro.

W dniu 20 marca 2008 zakupiono kolejne 50 % udziałów w spółce „Thermoenergia Sp. z o.o.”, zwiększając udział w tej spółce z 40 % do 90 %. Konsolidacja została zmieniona z proporcjonalnej na pełną.

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań nabytych spółek przedstawiały się w chwili nabycia następująco:

	Razem wycenione w dniu nabycia	Wartość bilansowa
Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne	35.847.674	25.023.681
Należności długoterminowe	609.947	609.947
Zapasy, pozostałe należności krótkoterminowe	568.412	568.412
Fundusze finansowe	978.965	978.965
	38.004.998	27.181.005
Udziały mniejszościowe	5.156.575	5.156.575
Rezerwa z aktualizacji wyceny (IFRS 3)	3.915.353	–
Kredyty i pożyczki obce	10.563.276	10.563.276
Pożyczki od Warimpexu	2.434.343	2.434.343
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	4.001.631	–
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	614.315	614.315
	26.685.493	18.768.509
Wartość godziwa aktywów netto	11.319.505	8.412.496
Wartość firmy (goodwill)	1.671.210	
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(697)	
Łączne koszty wzgl. wpływy zw. z połączeniem jednostek gospodarczych	12.990.018	
w tym wydatki z tytułu ceny kupna	12.983.696	
w tym koszty dodatkowe zw. z ceną kupna	6.321	
	12.990.018	

Gdyby połączenia jednostek gospodarczych zostały dokonane na początku okresu sprawozdawczego, przychody ze sprzedaży byłyby wyższe o 359.229,- Euro, a wynik o 35.192,- Euro. Udział w Gross Operating Profit zwiększyłby się o 225.655,- Euro.

Nabyte spółki od dnia przynależności do Grupy osiągnęły przychody ze sprzedaży w wysokości 7.525.587,- Euro oraz GOP w wysokości 2.839.550,- Euro. Udział w wyniku Grupy wyniósł -447.307,- Euro.

b) Wykup udziałów mniejszościowych

W spółce „El Invest Sp. z o.o.” zakupiono 30 % udziałów obcych za cenę kupna 81.243,- Euro. Z wykupu udziałów mniejszościowych wynika wartość firmy w wysokości 20.557,- Euro. Udział Grupy Warimpex wynosi obecnie 81 %.

4.03. Nabycia jednostek gospodarczych w roku poprzednim

W roku poprzednim dokonano nabycia następujących jednostek:

4.03.a Połączenie jednostek gospodarczych IFRS 3 „Comtel Focus S.A.”

4.03.b Pozostałe nabycia (16,67 % Intercont Sp. z o.o., 50 % Xanti Sp. z o.o., 100 % Millenium Plaza Sp. z o.o.)

4.03.c Wykup udziałów mniejszościowych (Revital R.t., Chopin Sp. z o.o.)

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań spółek nabytych w roku poprzednim przedstawiały się w chwili nabycia następująco:

	Euro 4.03a	Euro 4.03b	Euro 4.03c	Euro Razem
Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	18.400.000	23.121.543	–	41.521.543
Pozostałe aktywa finansowe	4.037	15.131	–	19.168
Wyłączenie wypłaconych pożyczek na rzecz joint ventures – Należności od klientów i pozostałe	–	(3.062.227)	–	(3.062.227)
aktywa obrotowe	207.143	217.404	–	424.547
Wpływy środków pieniężnych	166.525	426.695	–	593.220
	18.777.705	20.718.546	–	39.496.251
Udziały obce	2.750	–	(225.454)	(222.704)
Oprocentowane pożyczki i kredyty	2.887.249	17.814.504	–	20.701.753
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	1.757.298	690.610	–	2.447.908
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	381.374	252.730	–	634.104
	5.028.671	18.757.844	(225.454)	23.561.060
Wartość godziwa aktywów netto	13.749.033	1.960.702	225.454	15.935.189
Wartość firmy	–	–	9.044	9.044
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(3.679.985)	–	(21.638)	(3.701.623)
Razem koszty połączenia jednostek	10.069.049	1.960.702	212.860	12.242.611

[05] Udziały w joint ventures

Wszystkie przedsięwzięcia joint venture, które podlegają konsolidacji proporcjonalnej, wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2008 według następujących wartości:

	Stan na 31.12.2007	Zmiany konsolidacyjne	Zmiana roczna rok obrotowy	Stan na 31.12.2008
Aktywa trwałe	139.317.976	(695.590)	57.761.174	196.383.560
Aktywa obrotowe	6.458.227	(292.289)	(374.673)	5.791.265
Środki pieniężne	5.773.643	151.666	1.675.474	7.600.783
	151.549.846	(836.213)	59.061.975	209.775.608
Kapitał własny	(406.786)	816.662	(4.929.232)	(4.519.355)
Pożyczka Warimpex*)	26.707.713	7.198.476	6.193.441	40.099.630
Zobowiązania długoterminowe	105.648.882	(8.087.003)	67.479.724	165.041.603
Zobowiązania krótkoterminowe	19.600.036	(764.348)	(9.681.958)	9.153.730
	151.549.846	(836.213)	59.061.975	209.775.608

	2007	2008
Przychody ze sprzedaży	23.012.202	33.364.830
Wynik z działalności operacyjnej	1.839.542	509.606
Wynik z działalności finansowej	(4.941.967)	(6.897.544)
Wynik brutto	(3.102.426)	(6.387.938)
Wynik netto	(2.796.045)	(7.360.536)

*) 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 30 joint ventures, z których 17 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 Paris (leasing finansowy), Hotel Paris II s.a.r.l. jest dzierżawcą Hotelu Holiday Inn 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 objętym sprawozdaniem dokonano otwarcia Hotelu „angelo Monachium”, będącego w posiadaniu Leuchtenbergring GmbH&CoKG. Hotel jest prowadzony przez spółkę Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH. Otwarto i uruchomiono także Hotel „angelo Pilzno” spółki UBX-Plzen s.r.o..

Zmiany konsolidacyjne dotyczą przejścia z konsolidacji proporcjonalnej na pełną w odniesieniu do udziałów w „Thermoenergia Sp. z o.o.” i „UBX-Kraków Sp. z o.o.”, wzgl. przejścia z konsolidacji pełnej na proporcjonalną w zakresie udziałów w „Avielen OOO”, jak również sprzedaży 50 % udziałów w „Asset Paris II Luxembourg s.a.r.l.” wzgl. w „Asset Paris II France s.a.r.l.”, zgodnie z notą [04].

[06] Informacje dotyczące segmentów działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa segmenty operacyjne: „Hotels & Resorts” i „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 wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za lata obrotowe na dzień 31 grudnia 2008 i 2007.

Segmenty operacyjne

	„Hotels&Resorts“		„Development & Assetmanagement“		Grupa	
	2008	2006	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	86.662.545	71.555.006	7.705.726	9.642.685	94.368.271	81.197.691
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(3.751.053)	(2.246.006)	3.751.053	2.246.006	–	–
Wynik segmentu	(3.295.800)	12.138.625	(116.481)	35.049.710	(3.412.282)	47.188.335
Nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	116.137.031	44.375.279	14.782.356	12.140.514	130.919.387	56.515.794
Nakłady inwestycyjne w finansowe aktywa trwałe	–	(201.191)	9.370.309	30.909.504	9.370.309	30.708.313
Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	25.090.265	41.521.543	(2.093.192)	3.159.937	22.997.072	44.681.480
	141.227.296	85.695.632	22.059.472	46.209.955	163.286.768	131.905.587
Odpisy amortyzacyjne planowe	(12.037.670)	(8.770.611)	(900.556)	(997.698)	(12.938.226)	(9.768.309)
Utrata wartości	(8.204.725)	–	(4.871.078)	–	(13.075.803)	–
Cash Flow z działalności operacyjnej	18.141.953	18.242.786	(6.679.866)	(3.405.295)	11.462.087	14.837.490
Aktywa	501.958.354	381.913.436	140.231.294	126.446.295	642.189.648	508.359.731
Zobowiązania brutto	(423.586.493)	(290.016.380)	(73.097.123)	(41.035.330)	(496.683.616)	(331.051.710)
Finansowanie w ramach Grupy	56.052.137	33.517.664	(56.271.301)	(33.517.664)	(219.164)	–
Zobowiązania netto	(367.534.356)	(256.498.716)	(129.368.425)	(74.552.994)	(496.902.780)	(331.051.710)
Ø Zatrudnienie	1.367	1.139	90	59	1.457	1.198

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, Hotel Sobieski, angelo Monachium i angelo Pilzno). „Inne” obejmują Hotel Chopin w Krakowie, statek hotelowy oraz pole golfowe w Polsce, Międzyzdroje oraz zakupiony w roku obrotowym Hotel Liner w Jekaterynburgu.

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	21.632.575	20.874.268	58.206.600	45.824.199	6.703.273	4.435.938
Koszty materiałów	(9.256.773)	(7.897.448)	(23.565.115)	(16.100.596)	(2.140.316)	(1.231.078)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.382.557)	(5.339.176)	(14.001.922)	(10.116.779)	(1.576.530)	(845.336)
Gross Operating Profit	5.993.246	7.637.644	20.639.562	19.606.824	2.986.427	2.359.523
<i>Employees Hotel</i>	<i>351</i>	<i>328</i>	<i>822</i>	<i>677</i>	<i>156</i>	<i>91</i>
Pokoje razem	661	661	2.531	2.373	432	282
Udział joint venture	(202)	(202)	(684)	(799)	–	–
<i>Pokoje razem Grupa</i>	<i>459</i>	<i>459</i>	<i>1.848</i>	<i>1.574</i>	<i>432</i>	<i>282</i>

w tym pokoje dostępne

Razem	661	651	2.530	2.371	431	214
Udział joint venture	(202)	(238)	(763)	(616)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(54)	(457)	(21)	–
Pokoje dostępne Grupa	459	412	1.713	1.298	411	214
Pokoje sprzedane	294	281	1.109	912	259	168
Średnie obłożenie	64 %	68 %	65 %	70 %	63 %	79 %

Managementfee	(1.188.973)	(1.011.800)	(3.711.521)	(3.135.310)	(377.647)	(368.489)
Franchises	–	–	(163.001)	(34.245)	–	–
Dzierżawa/wynajem	–	(17.019)	(261.840)	(185.614)	(161.488)	(148.726)
Różnice kursowe	3.672	(1.578)	(373.300)	97.502	119.441	(27.632)
Property Costs	(716.967)	(554.264)	(1.797.267)	(1.319.446)	(98.117)	(123.028)
Net Operating Profit	4.090.977	6.052.984	14.332.632	15.029.710	2.468.616	1.691.648
Pozostałe after GOP (netto)	(297.224)	(377.255)	(1.438.804)	(939.259)	(230.544)	(121.844)
Koszty Pre-Opening	–	–	(363.986)	(104.486)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(5.531.346)	(3.439.923)	(12.124.336)	(4.696.039)	(919.181)	(626.842)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(1.737.592)	2.235.806	405.506	9.289.926	1.318.890	942.962

w tym w

• Czechy	(2.363.222)	1.762.058	2.906.425	7.157.705	–	–
• Niemcy	–	–	(149.134)	–	–	–
• Polska	625.630	473.748	1.414.618	1.487.044	664.097	942.962
• Francja	–	–	1.167.416	744.661	–	–
• Rumunia	–	–	(4.933.819)	(99.484)	–	–
• Rosja	–	–	–	–	654.793	–
	(1.737.592)	2.235.806	405.506	9.289.926	1.318.890	942.962

Suma udziału w wyniku operating Hotels**(13.196) 12.468.694**

pomniejszona o koszty

rozwoju projektów dot. hoteli w budowie

(2.878.704) (192.387)

rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania

(403.901) (137.682)

Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej**(3.295.800) 12.138.625**

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts“

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Wpływy	22.182.580	20.673.403	58.213.120	43.490.015	6.887.896	4.446.269
Przychody z tytułu odsetek	90.962	71.914	156.428	105.505	38.851	4.428
Koszty materiałów	(10.472.739)	(8.643.839)	(27.252.268)	(19.622.555)	(2.372.702)	(1.580.577)
Koszty świadczeń pracowniczych	(6.533.776)	(5.447.821)	(14.507.869)	(10.242.763)	(1.686.250)	(913.956)
Pozostałe wpływy	(878.733)	(857.761)	(2.075.422)	(2.146.461)	(107.851)	(417.108)
Podatek dochodowy	–	–	(783.469)	(163.727)	(210.177)	–
	4.388.293	5.795.895	13.750.520	11.420.014	2.549.768	1.539.056
w tym w						
• Czechy	1.263.876	3.643.675	6.655.520	9.526.210	–	–
• Niemcy	–	–	(142.578)	–	–	–
• Polska	3.124.417	2.152.221	4.362.495	135.825	1.943.506	1.539.056
• Francja	–	–	2.830.451	1.682.003	–	–
• Rumunia	–	–	44.632	75.976	–	–
• Rosja	–	–	–	–	606.261	–
	4.388.293	5.795.895	13.750.520	11.420.014	2.549.768	1.539.056
Suma operating Hotels					20.688.581	18.754.965
pomniejszona o wpływy z tytułu						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(2.276.301)	(273.688)
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(270.327)	(238.492)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					18.141.953	18.242.786

Struktura aktywów segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Aktywa trwałe	88.909.252	93.764.697	221.622.753	183.175.182	29.461.186	20.159.085
pozostałe trwałe	428.616	1.588.874	972.751	569.925	1.096.935	196.075
pozostałe obrotowe	1.740.249	2.553.830	5.830.166	7.291.078	651.375	620.587
Środki pieniężne	1.879.309	2.629.249	11.103.196	8.224.151	890.978	1.317.975
Aktywa razem	92.957.427	100.536.650	239.528.867	199.260.336	32.100.474	22.293.723
Kredyty bankowe	(60.188.573)	(63.128.224)	(158.689.949)	(109.053.170)	(12.033.163)	(12.337.312)
pozostałe długoterminowe	–	–	(114.232)	(118.445)	–	–
pozostałe krótkoterminowe	(1.676.154)	(2.003.865)	(9.429.273)	(6.930.313)	(680.722)	(316.106)
Zobowiązania obce	(61.864.727)	(65.132.090)	(168.233.454)	(116.101.928)	(12.713.885)	(12.653.418)
¹⁾ Podatek odroczony	(674.911)	(333.678)	(13.690.996)	(13.378.346)	(3.751.482)	(1.559.940)
²⁾ Pożyczki od JV	(10.160.798)	(9.416.223)	(5.009.799)	(8.670.042)	–	–
Razem zobowiązania	(72.700.436)	(74.881.992)	(186.934.249)	(138.150.316)	(16.465.366)	(14.213.359)

b) Hotele w fazie rozwoju

na dzień 31 grudnia	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Aktywa trwałe	109.280.806	51.126.507	12.150.628	5.307.911	461.424.625	353.533.382
pozostałe trwałe	3.551.102	131.582	(2.786.241)	(1.103.341)	3.263.165	1.383.115
pozostałe obrotowe	4.465.674	1.530.199	41.335	149.266	12.728.799	12.144.961
Środki pieniężne	10.159.030	2.399.602	509.252	281.001	24.541.765	14.851.978
Aktywa razem	127.456.612	55.187.889	9.914.974	4.634.837	501.958.354	381.913.436
Kredyty bankowe	(67.887.513)	(14.659.092)	–	(232.765)	(298.799.198)	(199.410.564)
pozostałe długoterminowe	(610.047)	(573.519)	–	–	(724.279)	(691.964)
pozostałe krótkoterminowe	(12.723.094)	(5.281.951)	99.850	(65.802)	(24.409.393)	(14.598.037)
Zobowiązania obce	(81.220.654)	(20.514.561)	99.850	(298.567)	(323.932.870)	(214.700.564)
¹⁾ Podatek odroczony	160.903	(718.107)	(148.399)	(122.971)	(18.104.885)	(16.113.043)
²⁾ Pożyczki od JV	(8.713.463)	(7.224.759)	(1.709.015)	(374.084)	(25.593.076)	(25.685.108)
Razem zobowiązania	(89.773.215)	(28.457.428)	(1.757.564)	(795.621)	(367.630.831)	(256.498.716)

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 odpisów amortyzacyjnych na poziomie Grupy niż na poziomie jednostki gospodarczej, a tym samym do odroczonych przychodów 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) a) Hotele czynne

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Stan na dzień 1 stycznia	93.764.697	78.973.210	183.175.182	145.777.402	20.159.085	20.514.273
Zwiększenia przez						
• połączenia jednostek gosp.	–	–	–	18.398.442	7.302.866	–
• zmiany konsolidacyjne	–	16.628.707	21.122.751	–	3.261.094	–
• nakłady inwestycyjne	550.867	1.616.250	13.276.650	16.350.286	1.089.435	271.108
• leasing finansowy	–	–	–	–	–	–
Przeksięgowania w segmencie	–	–	16.274.567	7.473.508	–	–
Zmniejszenia	58.456	(811)	(390.506)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(3.724.708)	(3.452.658)	(6.792.387)	(4.824.457)	(1.159.177)	(626.296)
Utrata wartości	(1.740.061)	–	(5.043.503)	–	(162.554)	–
Różnice kursowe	–	–	–	–	(1.029.564)	–
Stan na dzień 31 grudnia	88.909.252	93.764.697	221.622.753	183.175.182	29.461.186	20.159.085
w tym w						
• Czechy	42.907.272	45.884.571	105.187.032	97.926.169	–	–
• Polska	46.001.981	47.880.127	52.425.309	31.890.779	20.259.169	20.159.085
• Niemcy	–	–	11.161.414	–	–	–
• Francja	–	–	34.076.878	35.124.147	–	–
• Rumunia	–	–	18.772.120	18.234.086	–	–
• Rosja	–	–	–	–	9.202.017	–
Stan na dzień 31 grudnia	88.909.252	93.764.697	221.622.753	183.175.182	29.461.186	20.159.085

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Stan na dzień 1 stycznia	51.126.507	7.291.078	5.307.911	11.916.411	353.533.382	264.472.374
Zwiększenia przez						
• połączenia jednostek gosp.	–	–	–	–	7.302.866	18.398.442
• zmiany konsolidacyjne	(11.799.807)	6.091.276	–	374.082	12.584.038	23.094.065
• nakłady inwestycyjne	96.008.531	23.175.442	5.075.819	2.942.166	116.001.302	44.355.253
• leasing finansowy	–	–	–	–	–	–
Przeksięgowania w segmencie	(24.118.320)	14.568.710	2.154.961	(9.921.085)	(5.688.792)	12.121.133
Zmniejszenia	–	–	–	–	(332.050)	(811)
Odpisy amortyzacyjne	(4.911)	–	(16.688)	(7.805)	(11.697.872)	(8.911.216)
Utrata wartości	(1.235.042)	–	(23.566)	–	(8.204.725)	–
Różnice kursowe	(696.152)	–	(347.808)	4.141	(2.073.524)	4.141
Stan na dzień 31 grudnia	109.280.806	51.126.507	12.150.628	5.307.911	461.424.625	353.533.382
w tym w						
• Czechy	–	2.872.495	2.419.150	2.288.365	150.513.454	148.971.600
• Polska	49.555.470	15.861.029	273.029	3.019.546	168.514.958	118.810.566
• Niemcy	38.836.967	22.497.437	5.331.409	–	55.329.790	22.497.437
• Francja	–	–	–	–	34.076.878	35.124.147
• Rumunia	–	–	–	–	18.772.120	18.234.086
• Rosja	20.888.369	9.895.546	–	–	30.090.386	9.895.546
• Część koncernu Louvre	–	–	4.127.040	–	4.127.040	–
Stan na dzień 31 grudnia	109.280.806	51.126.507	12.150.628	5.307.911	461.424.625	353.533.382

Zmiany w zobowiązaniach finansowych segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kredyty na dzień 1 stycznia	(63.128.224)	(53.934.541)	(109.053.170)	(93.086.416)	(12.337.312)	(12.975.511)
• zmiany konsolidacyjne	–	(10.732.981)	(9.396.525)	(2.887.249)	–	–
• nowe zobowiązania	–	(911.108)	(27.254.355)	(16.480.908)	–	–
• spłata rat	2.973.343	2.249.698	4.016.157	4.946.357	310.735	580.576
• kapitalizacja odsetek	(33.692)	200.709	125.542	61.080	(6.585)	57.622
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(17.018.467)	(2.101.005)	–	–
• różnice kursowe	–	–	(109.131)	494.971	–	–
Kredyty na dzień 31 grudnia	(60.188.573)	(63.128.224)	(158.689.949)	(109.053.170)	(12.033.163)	(12.337.312)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(9.416.223)	(9.059.192)	(8.670.042)	–	–	–
• zmiany konsolidacyjne	–	(3.062.225)	(839.309)	–	–	–
• nowe zobowiązania	–	–	(1.549.615)	(6.496.956)	–	–
• spłata rat	–	2.705.194	9.211.273	(291.600)	–	–
• kapitalizacja odsetek	(744.575)	–	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(3.162.106)	(1.881.486)	–	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(10.160.798)	(9.416.223)	(5.009.799)	(8.670.042)	–	–

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kredyty na dzień 1 stycznia	(14.659.092)	(1.775.507)	(232.765)	(191.335)	(199.410.564)	(161.963.310)
• zmiany konsolidacyjne	27.634	(3.796.555)	–	(222.743)	(9.368.891)	(17.639.528)
• nowe zobowiązania	(67.858.200)	(72.775)	–	–	(95.112.555)	(17.464.792)
• spłata rat	4.098.125	75.528	10.022	1.175	11.408.382	7.853.334
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	85.265	319.410
• przesunięcia w ramach segmentu	10.504.019	(9.089.783)	228.821	180.138	(6.285.627)	(11.010.649)
• różnice kursowe	–	–	(6.078)	–	(115.209)	494.971
Kredyty na dzień 31 grudnia	(67.887.513)	(14.659.092)	–	(232.765)	(298.799.198)	(199.410.564)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(7.224.759)	(2.066.185)	(374.084)	(1.350.420)	(25.685.108)	(12.475.798)
• zmiany konsolidacyjne	(165.322)	–	–	–	(1.004.632)	(3.062.225)
• nowe zobowiązania	(4.117.443)	(5.134.489)	(1.625.402)	(293.350)	(7.292.460)	(11.924.795)
• spłata rat	–	–	–	–	9.211.273	2.413.594
• kapitalizacja odsetek	–	–	(77.574)	–	(822.149)	–
• przesunięcia w ramach segmentu	2.794.061	(24.085)	368.045	1.269.686	–	(635.885)
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(8.713.463)	(7.224.759)	(1.709.015)	(374.084)	(25.593.076)	(25.685.108)

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.

Przesunięcia w ramach segmentu dotyczą przeniesienia pozycji do innego segmentu, a przeksięgowania w segmencie odbywają się w ramach jednego segmentu.

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	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Przychody ze sprzedaży	3.797.159	2.293.778	2.986.180	6.731.089	922.387	617.819
Sprzedaż spółek	518.222	–	13.023.444	31.512.536	313.251	–
Przychody z tytułu likwidacji	–	–	–	–	–	–
± wartości firmy	–	–	(6.749.986)	3.701.622	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	5.125.042	4.650.430	–	1.264
Zmiana stanu	–	–	(377.922)	(1.495.924)	–	–
Koszty materiałów	(1.366.405)	(1.089.221)	(313.829)	(279.550)	(897.823)	(537.956)
Koszty rozwoju projektów	–	(9.018)	(908.834)	(642.473)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(29.168)	(100.994)	(4.785.453)	(5.510.981)	(24.206)	–
Odpisy amortyzacyjne	(426.712)	(678.770)	(409.157)	(249.455)	(64.686)	(69.472)
Utrata wartości	(3.024.945)	–	(1.846.134)	–	–	–
Pozostałe koszty operacyjne	(310.183)	(105.656)	(5.268.367)	(3.691.896)	1.644	2.541
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	(842.032)	310.119	474.983	34.725.397	250.567	14.194
w tym w						
• Czechy	–	(29.347)	3.898.015	(158.861)	–	–
• Polska	170.389	(154.179)	(1.614.417)	(303.533)	(62.685)	2.110
• Niemcy	(1.143.483)	(239)	(2.135)	–	–	–
• Austria	–	(332.559)	6.340.276	35.051.263	–	–
• Węgry	152.643	607.872	(858.922)	156.636	–	–
• pozostałe	6.921.438	10.020	(7.287.835)	(20.106)	313.251	–
	(842.032)	310.119	474.983	34.725.397	250.567	14.194

Przepływy pieniężne segmentu „Development & Assetmanagement“

	Assetmanagement		Development		Inne	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Wpływy wynajem	3.919.261	2.127.061	2.381.152	2.371.793	962.643	585.307
Wpływy Development	–	–	1.472.692	2.737.225	–	–
Przychody z tytułu odsetek	86.267	4.054	296.087	1.109.323	209	77
Wypływy Development	(34.393)	(104.753)	(921.541)	(538.443)	–	8.104
Koszty materiałów	(1.505.277)	(639.607)	(559.556)	(449.238)	(844.690)	(524.864)
Koszty świadczeń pracowniczych	(29.213)	(120.142)	(6.444.992)	(5.161.033)	(24.206)	(12.084)
Pozostałe wypływy	(50.220)	(611.899)	(5.002.414)	(4.049.168)	7.192	(2.447)
Podatek dochodowy	(19.855)	(1.305)	(369.010)	(133.255)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	2.366.569	653.408	(9.147.584)	(4.112.798)	101.149	54.094
Wpływy netto z tytułu sprzedaży grup do zbycia			14.206.715	32.118.758	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z przychodami ze zbycia	2.366.569	653.408	5.059.132	28.005.961	101.149	54.094
w tym w						
• Czechy	–	264.987	(139.779)	(199.642)	–	–
• Polska	644.634	44.139	(384.298)	(143.242)	101.149	45.990
• Niemcy	250.397	–	7.372	(9.614)	–	–
• Francja	–	–	(147.899)	(150.818)	–	–
• Austria	–	–	(7.879.238)	(4.834.709)	–	–
• Węgry	1.505.931	423.137	(110.756)	1.234.149	–	–
• Rosja	(34.393)	–	(63.125)	–	–	–
• Rumunia	–	–	(2.154)	–	–	–
• Część koncernu Louvre	–	–	(376.735)	–	–	–
• pozostałe	–	(78.853)	(50.972)	(8.922)	–	8.104
	2.366.569	653.408	(9.147.584)	(4.112.798)	101.149	54.094

Operacyjne przepływy pieniężne w podsegmentie „Development” są z reguły ujemne, o ile nie dokonuje się rozliczenia zlecenia budowlanego na rzecz osób trzecich, ponieważ w segmencie 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) Assetmanagement na dzień 31 grudnia	wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Aktywa trwałe	20.026.237	18.069.195	19.905.771	13.631.066	39.932.008	31.700.261
Aktywa finansowe	–	–	517.388	439.942	517.388	439.942
pozostałe długoterminowe	19.068	22.632	306.955	–	326.024	22.632
pozostałe krótkoterminowe	220.252	5.077.268	–	–	220.252	5.077.268
Środki pieniężne	2.752.213	800.572	276.506	8.226	3.028.719	808.798
Aktywa razem	23.017.771	23.969.666	21.006.620	14.079.234	44.024.391	38.048.900
Kredyty bankowe	(26.345.434)	(14.900.734)	–	(120.091)	(26.345.434)	(15.020.825)
pozostałe długoterminowe	(436.204)	(204.546)	–	–	(436.204)	(204.546)
pozostałe krótkoterminowe	(1.731.418)	(6.301.736)	(6.780)	(58.616)	(1.738.198)	(6.360.352)
Zobowiązania obce	(28.513.057)	(21.407.016)	(6.780)	(178.707)	(28.519.837)	(21.585.723)
¹⁾ Podatek odroczony	312.701	(697.288)	(890.180)	(78.882)	(577.479)	(776.170)
²⁾ Pożyczki od JV	(431.391)	(690.365)	(1.873.663)	–	(2.305.053)	(690.365)
Razem zobowiązania	(28.631.747)	(22.794.670)	(2.770.623)	(257.589)	(31.402.370)	(23.052.259)

b) Development na dzień 31 grudnia	podstawowe		inne		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Aktywa trwałe	11.733.501	13.670.750	1.606.394	1.269.595	53.271.903	46.640.605
Aktywa finansowe	61.082.747	48.247.852	91.303	(390.527)	61.691.438	48.297.266
pozostałe długoterminowe	(6.903.579)	(6.201.089)	9.244.118	8.229.836	2.666.563	2.051.379
pozostałe krótkoterminowe	13.676.147	14.975.533	134.408	262.846	14.030.807	20.315.646
Środki pieniężne	5.448.050	7.128.102	93.814	1.204.499	8.570.583	9.141.399
Aktywa razem	85.036.865	77.821.147	11.170.037	10.576.247	140.231.294	126.446.295
Kredyty bankowe	(87.052.169)	(35.361.201)	(687.326)	(613.737)	(114.084.930)	(50.995.762)
pozostałe długoterminowe	(3.994.420)	(3.287.210)	–	–	(4.430.624)	(3.491.757)
pozostałe krótkoterminowe	(2.450.362)	(7.807.933)	(203.072)	(101.581)	(4.391.632)	(14.269.866)
Zobowiązania obce	(93.496.951)	(46.456.344)	(890.398)	(715.318)	(122.907.186)	(68.757.385)
¹⁾ Podatek odroczony	(1.979.721)	(2.187.140)	(45.240)	1.972	(2.602.440)	(2.961.338)
²⁾ Pożyczki od JV	(1.126.625)	(2.099.632)	(330.645)	(44.273)	(3.762.324)	(2.834.271)
Razem zobowiązania	(96.603.298)	(50.743.116)	(1.266.282)	(757.619)	(129.271.950)	(74.552.994)

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Development & Assetmanagement“

a) Assetmanagement za rok	wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Stan na dzień 1 stycznia	18.069.195	11.620.401	13.631.066	18.640.779	31.700.261	30.261.181
• zmiany konsolidacyjne	–	–	(2.742.561)	(5.078.943)	(2.742.561)	(5.078.943)
• nakłady inwestycyjne	850.486	1.288.331	10.731.217	8.920.020	11.581.704	10.208.351
• zmiany pozycji wg IFRS5	–	(4.047.543)	–	–	–	(4.047.543)
Przeksięgowania w segmencie	3.457.946	9.652.738	–	(8.850.792)	3.457.946	801.946
Zmniejszenia	–	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(574.817)	(444.863)	(133.268)	–	(708.086)	(444.863)
Utrata wartości	(1.779.033)	–	(1.580.683)	–	(3.359.716)	–
Różnice kursowe	2.460	131	–	–	2.460	131
Stan na dzień 31 grudnia	20.026.237	18.069.195	19.905.771	13.631.066	39.932.008	13.631.066
w tym w						
• Czechy	–	–	–	–	–	–
• Polska	8.136.897	7.804.727	–	–	8.136.897	7.804.727
• Niemcy	2.064.066	–	–	–	2.064.066	–
• Austria	–	–	–	–	–	–
• Węgry	9.825.274	10.264.468	6.908.004	4.879.555	16.733.278	15.144.023
• Rosja	–	–	12.997.767	8.751.511	12.997.767	8.751.511
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia	20.026.237	18.069.195	19.905.771	13.631.066	39.932.008	13.631.066

b) Development za rok	podstawowe		inne		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Stan na dzień 1 stycznia	13.670.750	25.113.693	1.269.595	1.245.167	46.640.605	56.620.041
• zmiany konsolidacyjne	–	9.044	649.369	–	(2.093.192)	(5.069.899)
• nakłady inwestycyjne	3.169.665	1.925.064	30.987	7.099	14.782.356	12.140.514
• zmiany pozycji wg IFRS5	–	–	–	–	–	(4.047.543)
Przeksięgowania w segmencie	2.230.846	(12.923.079)	–	–	5.688.792	(12.121.133)
Zmniejszenia	(23.308)	(223.345)	–	–	(23.308)	(223.345)
Odpisy amortyzacyjne	(396.990)	(251.773)	(64.686)	(69.472)	(1.169.762)	(766.109)
Utrata wartości	(7.639.691)	–	–	–	(10.999.407)	–
Różnice kursowe	722.229	21.147	(278.870)	86.801	445.819	108.079
Stan na dzień 31 grudnia	11.733.501	13.670.750	1.606.394	1.269.595	53.271.903	46.640.604
w tym w						
• Czechy	1.226.219	1.226.219	–	–	1.226.219	1.226.219
• Polska	9.526.609	6.055.853	1.606.394	1.269.595	19.269.899	15.130.175
• Niemcy	318.928	8.547	–	–	2.382.994	8.547
• Austria	6.400.285	6.318.844	–	–	6.400.285	6.318.844
• Węgry	55.018	61.286	–	–	16.788.296	15.205.308
• Rosja	(5.793.557)	–	–	–	7.204.210	8.751.511
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia	11.733.501	13.670.750	1.606.394	1.269.595	53.271.903	46.640.605

Zmiany zobowiązań finansowych segmentu „Development & Assetmanagement“

a) Assetmanagement za rok	wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kredyty na dzień 1 stycznia	(14.900.734)	(6.476.598)	(120.092)	(13.484.288)	(15.020.826)	(19.960.886)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	55.268	4.033.556	55.268	4.033.556
• nowe zobowiązania	(6.132.735)	(774.678)	–	(1.789.870)	(6.132.735)	(2.564.548)
• spłata rat	45.851	200.856	58.733	–	104.584	200.856
• kapitalizacja odsetek	(53.241)	–	–	–	(53.241)	–
• przesunięcia w ramach segmentu	(5.304.576)	(11.566.100)	–	11.120.510	(5.304.576)	(445.589)
• różnice kursowe	–	3.715.787	6.090	–	6.090	3.715.787
Kredyty na dzień 31 grudnia	(26.345.434)	(14.900.734)	–	(120.092)	(26.345.434)	(15.020.826)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(690.365)	–	–	(965.587)	(690.365)	(965.587)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	477.020	–	477.020
• nowe zobowiązania	265.057	(94.898)	(1.873.663)	–	(1.608.606)	(94.898)
• spłata rat	1.886.400	(291.600)	–	–	1.886.400	(291.600)
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	(1.892.481)	(303.868)	–	488.567	(1.892.481)	184.699
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(431.391)	(690.365)	(1.873.663)	–	(2.305.053)	(690.365)

b) Development za rok	podstawowe		inne		RAZEM	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Kredyty na dzień 1 stycznia	(35.361.201)	(36.444.555)	(613.737)	(682.391)	(50.995.763)	(57.087.833)
• zmiany konsolidacyjne	(1.375.000)	–	(327.442)	–	(1.647.173)	4.033.556
• nowe zobowiązania	(64.777.449)	(20.752.841)	7.903	(1.551)	(70.902.282)	(23.318.940)
• spłata rat	1.804.783	10.255.590	147.894	115.299	2.057.262	10.571.745
• kapitalizacja odsetek	304.664	194.415	–	–	251.423	194.415
• przesunięcia w ramach segmentu	11.590.202	11.456.239	–	–	6.285.627	11.010.649
• różnice kursowe	761.831	(70.049)	98.056	(45.094)	865.977	3.600.644
Kredyty na dzień 31 grudnia	(87.052.169)	(35.361.201)	(687.326)	(613.737)	(114.084.930)	(50.995.763)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(2.099.632)	(3.295.809)	(44.273)	(38.338)	(2.834.271)	(4.299.734)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	(330.645)	–	(330.645)	477.020
• nowe zobowiązania	(1.126.625)	–	–	(3.182)	(2.735.232)	(98.079)
• spłata rat	207.151	744.991	31.309	–	2.124.860	453.391
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	1.892.481	451.186	–	–	–	635.885
• różnice kursowe	–	–	12.964	(2.753)	12.964	(2.753)
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(1.126.625)	(2.099.632)	(330.645)	(44.273)	(3.762.324)	(2.834.271)

[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 1.149.123,- Euro (w roku poprzednim 969.654,- Euro) oraz rozliczenia wzajemne z podmiotami powiązanymi w wysokości 10.000,- Euro (w roku poprzednim 10.000,- Euro). Rozliczenia z jednostkami stowarzyszonymi wyniosły 250.000,- Euro (w roku poprzednim 0,- Euro).

W pozycji „pozostałe przychody operacyjne” wykazano sprzedaż nieruchomości w CZ-Karlovyh Varach - „Villa Margareta” o wartości netto 4,3 mln Euro. Cena sprzedaży wyniosła trzykrotność wartości rynkowej szacowanej na koniec roku 2007.

7.02. a) Zużycie materiałów i koszty 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”.

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera Managementfees z segmentu Hotels&Resorts wobec Related Parties (Vienna International AG) w wysokości 4.677.881,- Euro (w roku poprzednim 4.279.160,- Euro) oraz wobec „Intercont” w wysokości 600.261,- Euro (w roku poprzednim 236.440,- Euro).

b) Koszty usług związanych z rozwojem projektów

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

7.03. Koszty świadczeń pracowniczych dzielą się następująco:

Koszty bieżące świadczeń pracowniczych	2008	2007
Wynagrodzenia	20.122.100	16.429.571
Składki na ubezpieczenie społeczne	4.877.964	4.006.161
Pozostałe koszty wynagrodzeń	1.042.425	870.082
Dobrowolne świadczenia pracownicze	42.075	26.775
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	1.110.837	940.406
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	114.804	340.454
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	39.406	62.495
	27.349.611	22.675.944
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 21	325.150	(224.929)
	27.674.761	22.451.015

W pozycji wynagrodzeń kwota 1.039.326,- Euro (w roku poprzednim 995.591,- Euro) przypada na członków Zarządu. Ponadto pozycja ta obejmuje bonus zależny od wyników Grupy w wysokości Zero Euro (w roku poprzednim 1.694.000,- Euro).

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 0,0 % (w roku poprzednim 63,0 %).

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 58.571,- Euro (w roku poprzednim 49.156,- Euro), członkom Rad Nadzorczych będących jednocześnie członkami Zarządu Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG tantiemy w wysokości 16.730,- Euro (w roku poprzednim 12.567,- Euro).

W roku obrotowym średnie zatrudnienie wyniosło 1.457 osób (w roku poprzednim 1.198).

W odniesieniu do pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – koszty wynagrodzeń 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 ponad 20 %. 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:

	2008	2007
Koszty Pre-Opening	658.986	226.125
Koszty doradztwa prawnego	2.402.862	1.285.948
Koszty administracyjne	2.020.613	1.256.170
Reklama	979.708	865.886
Podatek naliczony nieodliczalny	463.667	369.808
Property Costs	2.542.244	1.789.361
Niewykorzystane rezerwy krótkoterminowe	–	(350.102)
Dotowanie rezerw długoterminowych	370.072	–
Ujemne różnice kursowe	413.392	56.997
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	378.348	125.895
Proporcjonalne koszty zmian w kapitale	–	589.710
Pozostałe	1.042.566	976.663
	11.272.460	7.192.462

Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy przede wszystkim Hotelu Dvorak w CZ-Karlovyh Varach, 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.

Ujemne różnice kursowe obejmują różnice netto z tytułu przeliczenia pozycji w walutach obcych w wysokości 311.424,- Euro (w roku poprzednim 71.148,- Euro).

7.05. Koszty działalności finansowej

	2008	2007
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	18.007.379	11.150.687
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	199.315	7.438
Odsetki od pożyczek od joint ventures	1.196.955	658.025
Odsetki od pożyczek od jednostek stowarzyszonych	3.056	13.926
	19.406.705	11.830.076
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	174.053	152.450
Odsetki dot. pochodnych instrumentów finansowych	59.069	–
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	1.282.563	–
Koszt pozyskania kapitału	453.108	255.079
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	5.949.000	68.672
Utrata wartości papierów wartościowych	–	4.582.500
	27.324.497	16.888.7760

W związku z dokonaną w roku poprzednim inwestycją w papiery wartościowe w spready kredytowe – Indexbooster w okresie sprawozdawczym powiększyły się spready kredytowe, tworząc potencjalne zagrożenie dla wartości pozycji.

Spółka zdecydowała się w I kwartale 2008 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 okresie sprawozdawczym wyniosła 5.790.817,- Euro.

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 20.6. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz prowizje od kredytów ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

Ujemne różnice kursowe w związku z kredytami w CHF dotyczą niezrealizowanych strat z wyceny kredytu bankowego na dzień bilansowy, który nie jest zabezpieczony w związku z ryzykiem kursowym; por. nota 20 oraz 26.2.

7.06. Przychody z działalności finansowej

	2008	2007
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	1.175.290	1.398.408
Odsetki z inwestycji finansowych	67.729	–
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	2.094.197	1.090.098
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	–	–
	3.337.216	2.488.506
Dodatnie różnice kursowe dot. kredytów w CHF	–	419.322
	3.337.216	2.907.828
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	161.960	214.256
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	168.398	155.019
	3.667.574	3.277.103

Informacje dot. pozycji „niezrealizowane straty/zyski 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 2008 w wysokości 25 % (2007: 25 %) przedstawia się następująco:

	2008	2007
Wynik brutto	(29.439.156)	33.576.662
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	7.359.789	(8.394.165)
± zmiany stawek podatkowych	1.119.483	1.504.059
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(2.406.666)	(68.080)
± przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	3.857.138	5.115.610
± różnice stałe	(948.613)	598.432
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(5.683.404)	(214.342)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	70.289	2.261.252
± efekt wartości firmy	(1.681.989)	573.169
± efekt różnic kursowych	(1.635.185)	(1.218.405)
	50.843	157.528
Efektywna stawka podatkowa	0,17 %	-0,47 %

Przychody z tytułu zmiany stawek podatkowych dotyczą przewidzianej w roku 2009 obniżki stawki podatku dochodowego od osób prawnych w Czechach z dotychczasowych 21 % do 19 %.

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 odroczony 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 odroczony	
	2008	2007	2008	2007
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	2.160.137	1.925.460	(28.878.773)	(26.128.094)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.305.610)	(1.306.324)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	1.120.826	916.671	(4.527.654)	(4.259.329)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	51.500	109.468	(336.244)	(207.412)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	301.954	332.045	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	11.377.505	9.416.745	(1.776.331)	(2.100.029)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	12.908.123	7.160.034	–	–
Impairment dot. podatku odroczonego *)	(7.966.164)	(724.821)	–	–
	19.953.880	19.860.423	(36.824.613)	(34.001.187)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(16.117.287)	(14.926.806)	16.117.287	14.926.806
	3.836.593	4.208.795	(20.707.325)	(19.074.381)

*) 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	
	2008	2007	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	4.208.795	2.529.622	19.074.381	17.348.669
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	81.253	(72.285)	2.784.347	2.348.242
Zmiana pozycji (IFRS 5)	–	(25.941)	–	–
Ujęta bezpośrednio w kapitale własnym Grupy zmiana				
w związku z				
• korektą Fair Value papierów wartościowych	–	–	–	28.314
• przeliczeniem pozycji w walucie	(18.295)	1.795	(237.796)	5.829
• Cashflow Hedges	–	–	(8.518)	45.999
Aktualizacja wyceny (IAS 3)	–	–	918.416	–
Ujęta w wyniku Grupy zmiana				
• grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	–	352.244	1.279	–
• pozostałe zmiany	(435.159)	1.423.360	(1.824.784)	(702.672)
w tym niezawarte w rozliczeniach	–	1.126.012	–	–
Stan na dzień 31 grudnia	3.836.593	4.208.795	20.707.325	19.074.381

[09] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję:

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 36 mln sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10 % kapitału akcyjnego. Program nabywania akcji własnych rozpoczął się 21 lipca 2008. Widelki ceny nabycia określono na 3,00 do 8,00 EUR.

W roku objętym sprawozdaniem Spółka skupiła 64.500 sztuk akcji własnych po średnim kursie 4,51 Euro/akcję. Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia 2008 do 31 grudnia 2008 wynosi 35.977.771 sztuk.

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, które odbyło się 29 maja 2008 i dotyczyło roku obrotowego 2007, podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 9 mln Euro, która została wypłacona 10 czerwca 2008.

Nie istnieją żadne przesłanki, które mogłyby prowadzić do rozwodnienia roszczeń z tytułu dywidendy, tak więc zysk nominalny przypadający na jedną akcję odpowiada rozwodnionemu zyskowi przypadającemu na jedną akcję. Przy kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję założono dla roku poprzedniego ilość 36 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 10.718.738,- Euro. Z uwzględnieniem zysku za rok ubiegły w wysokości 36.762.142,- Euro zysk bilansowy wynosi 47.480.881,- Euro. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy nie wypłacać dywidendy za rok obrotowy 2008, a cały zysk bilansowy w wysokości 47.480.881,- Euro przenieść na przyszłe okresy.

<u>Zysk na jedną akcję:</u>	<u>2008</u>	<u>2007</u>
Zysk netto przypadający akcjonariuszom Grupy	(29.170.641)	33.873.477
Średnia ważona ilości akcji	35.977.771	35.500.000
Zysk na jedną akcję	(0,81)	0,95

<u>Struktura akcjonariuszy</u>	<u>31 grudnia 2008</u>		<u>31 grudnia 2007</u>	
	<u>%</u>	<u>szt.</u>	<u>%</u>	<u>szt.</u>
Amber Privatstiftung	15,9 %	5.735.000	15,9 %	5.721.999
Bocca Privatstiftung	15,9 %	5.721.999	15,9 %	5.721.999
Georg Folian	21,0 %	7.563.000	18,3 %	6.594.800
Franz Jurkowitsch	21,1 %	7.611.300	18,1 %	6.529.002
Friedrich Grassi		freefloat	0,8 %	299.999
Alexander Jurkowitsch	0,7 %	266.000	0,7 %	266.000
Christian Fojtl	0,7 %	256.000	0,7 %	256.000
Free Float	24,6 %	8.846.701	29,5 %	10.610.201
		36.000.000		36.000.000

[10] Rzeczowe aktywa trwałe

	<i>Grunty i prawa z nimi zrównane</i>	<i>Budowle razem z budowlami na obcym gruncie</i>	<i>Wypożyczenie przedsiębiorstwa inwentarz hotelowy</i>	<i>Leasing finansowy</i>	<i>Urządzenia i maszyny</i>	<i>Razem</i>
31 grudnia 2007						
w Euro						
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2007	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
Połączenia jednostek gospodarczych 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 grudnia 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
31 grudnia 2008						
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2008	75.694.446	260.492.623	12.541.987	25.061.900	1.269.118	375.060.075
Połączenia jednostek gospodarczych IFRS 3	–	7.302.866	–	–	–	7.302.866
Zwiększenia/zmniejszenia wskutek innych zmian konsolidacyjnych	5.689.745	6.806.922	994.944	–	628.057	14.119.667
Zwiększenia z tytułu inwestycji	6.037.666	109.701.883	3.070.637	322.659	30.805	119.163.650
Zmniejszenia	(176.370)	(214.406)	35.418	–	–	(355.358)
Zmiana pozycji (nota 11)	(6.772.799)	(21.377.215)	1.397.292	9.663.709	–	(17.089.012)
Odpisy amortyzacyjne	(364.700)	(6.872.889)	(3.652.738)	(1.427.383)	(61.483)	(12.379.193)
Koszty związane z utratą wartości	–	(10.050.859)	–	–	–	(10.050.859)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(43.441)	(1.271.665)	(35.891)	–	(278.955)	(1.629.952)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2008	80.064.549	344.517.260	14.351.649	33.620.886	1.587.542	474.141.885
Koszt nabycia lub wytworzenia	81.225.745	391.599.399	26.239.713	36.903.251	1.781.061	537.749.169
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(1.161.197)	(47.082.139)	(11.888.064)	(3.282.365)	(193.519)	(63.607.284)
	80.064.549	344.517.260	14.351.649	33.620.886	1.587.542	474.141.885
w tym zawarte:						
• aktywa w budowie	15.558.790	120.965.677	(57.716)	–	–	136.466.751
• zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych	–	119.835	–	–	–	119.835

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 10.050.859,- Euro, ponieważ wartość odzyskiwalna określona w opinii zewnętrznej na dzień bilansowy była niższa od wartości bilansowej. W wyniku międzynarodowego kryzysu finansowo-ekonomicznego z jednej strony w kolejnych latach przewiduje się w branży turystycznej spadek obłożenia pokoi i średniej ceny pokoju, z drugiej strony wzrosły risk surcharge będące podstawą wyceny. Rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 457.205.507,- Euro (w oku poprzednim 340.643.802,- Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota 20.1.). Zwiększenia obejmują aktywowane odsetki w ramach finansowania budowy w wysokości 1.438.919,- Euro (w roku poprzednim 618.506,- Euro). Koszt pozyskania kapitału w tym zakresie wynosi Euribor + 1,5-2,5 %.

^{*)} Leasing finansowy w kwocie 6,7 mln Euro (w roku poprzednim 3,9 mln Euro) dotyczy prawa zrównanego z prawem na nieruchomościach, w kwocie 24,9 mln Euro (w roku poprzednim 20,2 mln Euro) budynków i w kwocie 2 mln Euro (w roku poprzednim 1 mln Euro) wyposażenia przedsiębiorstwa oraz inwentarza hotelowego.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:	2008	2007
• Budynki (oraz leasing finansowy Hotelu „Dreamcastle” Paryż)	Ø 35 lat	Ø 35 lat
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 lat	7-10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Hotele rozkładane są zgodnie z IAS 16.43 (component approach) na obiekty budowlane (szacunkowy okres użytkowania 60 lat) oraz urządzenia instalacyjne w budynkach (szacunkowy okres użytkowania 15 lat) i elementy wyposażenia (szacunkowy okres użytkowania 7 lat), każdorazowo w odniesieniu do historycznej daty nabycia i pozostałego okresu użytkowania.

Zwiększenia z tytułu inwestycji dotyczą następujących projektów	2008	2007
Postęp w budowie „Hotel andel’s Łódź”	36.027.594	4.459.575
Postęp w budowie „Hotel andel’s Berlin”, otwarcie marzec 2009	31.249.735	4.894.441
Postęp w budowie „Hotel angelo Jekaterynburg”	13.685.968	–
Postęp w budowie „Airportcity St.Petersburg” (część hotelowa)	3.494.409	17.262.439
Ukończenie „Hotel angelo Pilzno”	7.286.132	2.267.807
Rozbudowa „Hotel angelo Airport Bukareszt”	5.299.503	–
Ukończenie „Hotel angelo Monachium”	5.293.003	1.861.082
Zakup gruntów joint venture Louvre	4.434.602	–
Postęp projektu „angelo Katowice”	4.123.664	–
Zakup sąsiedniej działki „Parcour Tower”	1.288.932	–
Zakup gruntów PL, Białystok „Białystok Shopping”	926.035	1.144.167
Remont Hotel Diplomat w CZ, Praga	820.715	1.524.520
Remont Hotel Dvorak w CZ, Praga	361.858	436.940
Remont „Hotel Dreamcastle”	322.980	–
Rozbudowa „Hotel Savoy Praga”	146.659	2.272.491
Remont Hotel Palace w CZ, Praga	49.484	1.178.110
Remont (w ubiegłym roku nabycie) „Hotel Holiday Inn Paris”	366.619	9.911.385
Ukończenie „Hotel andel’s Kraków”	–	4.112.163
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	3.985.756	3.861.337
	119.163.650	55.186.459

Przepływy pieniężne	2008	2007
Wpływy ze sprzedaży	4.698.932	327.596
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(119.163.650)	(55.186.459)
± zobowiązania związane z inwestycjami	9.195.382	(3.082.218)
± zobowiązania z tytułu podatków odroczone zw. z nabytymi rzeczowymi aktywami trwałymi	156.912	–
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	(2.297.138)	(329.736)
	(112.108.494)	(58.598.413)

Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych dot. głównie sprzedaży „Villa Margareta”. Por. nota 7.01.

[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:

	2008	2007
Wartość netto na dzień 1 stycznia	17.679.162	25.338.478
Zmiany konsolidacyjne	(3.649.379)	–
Nakłady inwestycyjne	11.581.704	1.288.331
Zmiana pozycji grupy do zbycia (IFRS 5)	–	(4.047.543)
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	17.089.012	(4.455.372)
Odpisy amortyzacyjne	(477.454)	(444.863)
Koszty związane z utratą wartości	(2.969.683)	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	2.460	131
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	39.255.822	17.679.162

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości „nieruchomości inwestycyjnych” w wysokości 2.969.683,- Euro, ponieważ wartość odzyskiwalna określona w opinii zewnętrznej na dzień bilansowy była niższa od wartości bilansowej.

W wyniku międzynarodowego kryzysu finansowo-ekonomicznego z jednej strony w kolejnych latach przewiduje się spadek przychodów z wynajmu, z drugiej strony wzrosły risk surcharge będące podstawą wyceny.

	2008	2007
Koszt nabycia lub wytworzenia	43.778.462	18.869.742
Skumulowane odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tyt. utraty wartości	(4.522.640)	(1.190.580)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	39.255.822	17.679.162
w tym w budowie	24.490.684	–
<i>Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku</i>		
<i>w odniesieniu do udziału Grupy</i>	65.449.173	27.849.500

Zmiana pozycji dotyczy nieruchomości w budowie (por. nota 2.10.) oraz części obiektu nie wynajętej w roku ubiegłym. Nieruchomości w budowie dotyczą:

	WB 31.12.2008	WB 31.12.2007
Avielen St. Petersburg, Rosja	12.090.950	8.751.511
	(udział 58,82 %)	(kons.pet. 100 %)
Erszebet Utca, HU-Budapeszt	8.621.955	4.879.555
Csalogany Utca, HU-Budapeszt	3.777.780	vermietet
• w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	38.500.324	17.679.162
• zawarta wartość gruntu	4.672.103	2.091.452

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:

Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	3.243.364	2.422.363
Koszty eksploatacyjne	(1.130.300)	(900.325)
Konserwacja ujęta w wyniku	(5.512)	(6.401)
Przychody netto z tytułu wynajmu	2.107.552	1.515.636

Biurowce „Parcour Tower”, „Sajka Utca”, „Dioszegi Utca”, wieża A „Erszebet Utca”, „Archiv Monachium” oraz „Biurowiec Sobieski” były w całości wynajęte.

Przepływy pieniężne**2008****2007**

Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(11.581.704)	–
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	(42.339)	–
± zobowiązania związane z inwestycjami	1.525.350	(1.276.611)
	(10.098.693)	(1.276.611)

[12] Wartości niematerialne i prawne

w EUR	Oprogramo- wanie	Pozostałe wartości niematerialne	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 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 grudnia 2007	204.778	–	7.409.809	7.614.587
Koszt 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
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2008	204.778	–	7.409.809	7.614.587
Połączenia jedn. gosp. IFRS3	–	3.521.127	–	3.521.127
Zmiany konsolidacyjne	11.024	–	1.691.767	1.702.791
Zwiększenia z tytułu inwestycji	174.034	–	–	174.034
Odpisy amortyzacyjne	(136.842)	–	–	(136.842)
Koszty związane z utratą wartości	–	–	(6.750.684)	(6.750.684)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(214)	(371.603)	–	(371.817)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2008	252.781	3.149.523	2.350.892	5.753.197
Koszt nabycia lub wytworzenia	923.531	3.149.523	2.350.892	6.423.947
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(670.750)	–	–	(670.750)
	252.781	3.149.523	2.350.892	5.753.197

[13] Utrata wartości firmy

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

		2008	2007
Warimpex Leasing GmbH (Hotel Savoy)	1)	–	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
Reitano Holdings Ltd, CY-Nicosia (Hotel Liner&angelo Jekaterynburg)	1)	675.986	–
UBX Krakau Sp.z.o.o. (Hotel andel's Krakau)	1)	428.131	–
El Invest Sp.z.o.o. (projekt energetyczny)	2)	20.557	–
Elsbet kft (biurowiec i projekt hotelowy Erzsebet Utca)	2)	–	390.033
Grupa Revital	2)	–	9.044
		2.350.892	7.409.809

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości firmy w wysokości 6.750.684,- Euro z powodu braku przychodów, będących podstawą wartości firmy. Dotyczyło to wartości firmy Warimpex Leasing GmbH, przypadającej na „Hotel Savoy” w wysokości 5.784.513,- Euro, na biurowiec „Erszebet Utca” w wysokości 390.033,- Euro oraz na Grupę „Revital” w wysokości 9.044,- Euro.

Zakupiona w roku objętym sprawozdaniem wartość firmy dot. hotelu „andel's Kraków” w wysokości 995.224,- Euro wynika z odroczonej podatku wskutek aktualizacji wyceny zgodnie z IFRS 3 i została skorygowana w wysokości 567.093,- Euro na koniec roku zgodnie z wartością nieruchomości określoną w opinii.

1) Ośrodki generujące 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 6,25 % do 10,0 % (w roku poprzednim: 6,15 % do 7,75 %), a w tych położonych w Czechach 7,0 % do 7,5 % (w roku poprzednim: 6,50 % do 6,75 %), w Rosji 10 %. 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 % (w roku poprzednim: 8 %).

[14] Udziały w jednostkach stowarzyszonych

W roku objętym sprawozdaniem Spółka nabyła poprzez 70 %-ową spółkę-córkę „WX Rondo One Holding s.a.r.l.” 15 % udziałów w spółce „Phoesia Sp. z o.o.”, która posiada i rozwija projekt nieruchomościowy „GATX Warszawa”. Udział netto w projekcie „GATX” wynosi dla Grupy 10,5 %.

Ujęcie w bilansie jako jednostka stowarzyszona w projekcie „GATX”, ponieważ dzięki rozwojowi projektu wzgl. działalności Assetmanagement przez spółkę Warimpex Polska Sp. z o.o. wywierany wpływ jest istotny.

W związku z nabyciem w roku ubiegłym 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.

	Palais Hansen 26,57 %		GATX 10,5 %		Razem	
	2008	2007	2008	2007	2008	2007
Udział kapitału	9.300	9.300	8.250	–	17.550	9.300
Dotacje, pożyczki	8.896.871	8.220.536	2.577.750	–	11.474.621	8.220.536
Odsetki	–	–	67.729	–	67.729	–
Utrata wartości	(2.369.951)	–	–	–	(2.369.951)	–
	6.536.220	8.229.836	2.653.729	–	9.189.950	8.229.836
Suma bilansowa w mln Euro	54,9	55,0	12,6	–	67	55
Zobowiązania w mln Euro	30,3	30,3	–	–	30	30
Przychody w mln Euro	–	–	–	–	–	–
Wynik netto okresu w mln Euro	(4,1)	(0,1)	–	–	(4)	–

[15] Pozostałe aktywa finansowe

	2008	2007
Udzielone pożyczki	5.187.352	4.041.507
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	1.015.131	15.131
Pożyczki dla joint ventures	36.550.216	28.739.072
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	5.030.377	5.145.012
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	100.661	117.253
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	1.215.996	917.657
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1.040.514	137.660
	50.140.248	39.113.292

Udzielone pożyczki obejmują głównie pożyczkę na rzecz spółki „RL UBX Hotelinvestments Luxembourg S.a.r.l.” i spółki „Asset Paris II Luxembourg S.a.r.l.”. Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych zostały wyjaśnione w nocie 23.9.

Pozycja pożyczek dla joint ventures została szczegółowo opisana w nocie 20.7.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanej w roku 2005 spółki Andel's Praha a.s., por. nota 23.5. W zakresie warunków kompensaty z osobami powiązanymi – patrz nota 24.

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.

[16] Zapasy

	2008	2007
Zapasy towarów	1.602.909	1.432.334
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	50.000	768.650
	1.652.909	2.200.984

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:

	2008	2007
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	768.650	1.929.291
Zwiększenie zasobów	–	–
Zmniejszenie zasobów (sprzedaż mieszkań)	(377.922)	(1.495.924)
Zmiana dot. otrzymanych zaliczek	–	319.367
Zmiana dot. utraty wartości	(301.331)	–
Różnice kursowe	(39.396)	15.917
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	50.000	768.650

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

	2008	2007
Należności z tytułu dostaw i usług	6.005.584	7.221.902
Należności wobec organów skarbowych	6.723.074	4.649.558
Należności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	8.000.000	–
Zapłacone zaliczki	477.590	372.838
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.212.508	977.754
Należności wobec joint ventures	435.779	636.291
Należności wobec innych osób powiązanych	606	22.187
Rozliczenia międzyokresowe	514.624	976.056
	23.369.764	14.856.584

Należności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych dotyczą sprzedaży części spółki „Avielen OOO”.

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

	2008	2007
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	4.772.785	5.328.484
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	558.055	1.108.320
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	264.767	244.609
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	124.160	308.164
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	17.725	48.431
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	268.092	183.894
• odpisy aktualizujące należności	451.904	444.006
	6.457.488	7.665.908

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

	2008	2007
• Stan na dzień 1 stycznia	(444.006)	(345.845)
• Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	56.748	42.762
• Rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(11.249)	16.738
• Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(77.956)	(143.865)
• Różnice kursowe	24.559	(13.796)
	<u>(451.904)</u>	<u>(444.006)</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 nocie 24.

Spośród wykazanych należności z tytułu podatków kwota 1.789.421,- Euro dotyczy podatku naliczonego z tytułu budowy Hotelu „andel's Berlin, 2.198.006,- Euro z tytułu budowy Hotelu andel's Łódź i 795.773,- Euro z tytułu przebudowy Hotelu „angelo Airport Bukareszt”.

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.

[18] Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2008	2007
Środki pieniężne w kasie	255.156	686.616
Środki pieniężne w banku	26.661.458	17.364.504
Lokaty krótkoterminowe	498.634	2.488.548
Konta zablokowane w depozycie jako gwarancja płatności dot. planowanego projektu	5.027.099	2.603.709
Konta depozytowe założone dla kredytów na projekty	670.000	850.000
	<u>33.112.348</u>	<u>23.993.377</u>

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych dla 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 33.112.348,- Euro (w roku poprzednim 23.993.377,- Euro). Konta depozytowe założone dla kredytów dot. projektów dotyczą kredytu dla Hotelu „Le Palais”.

Na dzień 31 grudnia 2008 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w rachunkach bieżących, dla których spełnione były już wszystkie warunki niezbędne do ich wykorzystania, w wysokości 3.726.288 Euro (2007: 31.696.002 Euro).

[19] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane- zyski/- straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2007	5.358.755	1.262	205.527	5.565.543
Różnice kursowe	–	–	(3.425)	(3.425)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(4.196)	(4.196)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	83.571	–	83.571
(odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	(28.314)	–	(28.314)
Zysk/strata hedging	–	240.800	–	240.800
(odroczone) podatki hedging	–	(45.752)	–	(45.752)
Stan na dzień 31 grudnia 2007	5.358.755	251.567	197.905	5.808.226
Stan na dzień 1 stycznia 2008	5.358.755	251.567	197.905	5.808.226
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków	4.833.769	–	–	4.833.769
(odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny	(918.416)	–	–	(918.416)
Różnice kursowe	–	–	(1.533.706)	(1.533.706)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	129.400	129.400
Zysk/strata hedging	–	(44.832)	–	(44.832)
(odroczone) podatki hedging	–	8.518	–	8.518
Stan na dzień 31 grudnia 2008	9.274.108	215.253	(1.206.401)	8.282.960

[20] Zobowiązania finansowe

	2008	2007
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	56.273.713	22.732.149
Bridgeloans	18.487.683	31.309.831
Kredyty projektowe	7.954.481	8.353.725
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych	7.261.804	7.495.215
Pozostałe pożyczki	29.313	411.613
	90.006.995	70.302.533
Długoterminowe		
Kredyty projektowe	284.311.609	150.688.044
Bridgeloans	–	2.232.609
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
• oprocentowane zobowiązania wobec banków	26.531.826	18.947.669
• nieoprocentowane opcje kupna i pożyczki	8.355.962	7.517.948
Pożyczki od joint ventures		
• oprocentowane zgodnie z notą 20.7.	29.355.399	28.519.379
• nieoprocentowane	650.995	650.995
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	3.026.742	66.528
	352.232.532	208.623.172
Zobowiązania finansowe razem	442.239.527	278.925.706

20.1. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 344.547.404,- Euro (w roku poprzednim 219.027.093,- Euro) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

	Stan na 01.01.2008	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata rat	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2008
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty Spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel andel's Łódź	–	–	33.833.284	–	–	33.833.284
Hotel Diplomat	35.827.170	–	–	(1.439.358)	18.757	34.406.569
Jekaterynburg	–	–	21.874.471	–	(304.664)	21.569.807
Hotel angelo Airporthotel	12.942.116	–	5.545.567	–	–	18.487.683
Hotel andel's Kraków	–	16.043.049	3.250	(575.585)	–	15.470.715
Hotel Palace	16.198.500	–	–	(1.322.000)	–	14.876.500
Hotel Chopin	12.337.312	–	–	(310.735)	6.585	12.033.163
Hotel angelo Praga	10.926.598	–	–	(598.700)	–	10.327.898
Biurowiec Erszebet	8.000.000	–	1.052.834	–	–	9.052.834
Hotel Amber Baltic	8.377.442	–	–	(983.029)	1.068.213	8.462.627
Hotel Savoy	7.961.259	–	–	(506.622)	–	7.454.637
Hotel Le Palais	7.271.690	–	–	(394.716)	–	6.876.973
Biurowiec Cetelem	2.463.767	–	1.751.132	–	–	4.214.899
Ciepłownia gazowa Warszawa	–	530.463	–	(77.200)	(68.432)	384.831
Gazociąg Warszawa	329.774	–	–	(50.649)	(37.855)	241.270
Biurowiec Sajka	128.058	–	–	(45.851)	–	82.207
Realizacja projektu Poznań	3.869.251	–	–	(3.869.251)	–	–
Hotel Dvorak	6.167.204	–	15.016.026	–	(48.174)	21.135.056
	132.800.141	16.573.513	79.076.564	(10.173.695)	634.431	218.910.954
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50 %	31.696.776	–	–	(750.005)	33.692	30.980.463
Hotel Dream Castle 50 %	18.947.669	–	–	(417.718)	–	18.529.951
Hotel andel's Berlin 50 %	–	–	29.020.161	–	–	29.020.161
Hotel HolidayInn Paryż 50 %	6.000.000	–	2.050.000	–	(48.125)	8.001.875
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	10.731.073	–	4.949.921	–	–	15.680.994
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	6.622.973	–	1.704.622	–	53.241	8.380.836
Biurowiec Parkur Tower 50 %	3.983.411	–	1.624.148	–	–	5.607.559
Hotel angelo Katowice 50 %	–	–	2.732.612	–	–	2.732.612
Hotel angelo Pilzno 50 %	–	–	6.750.000	–	(48.000)	6.702.000
Hotel andel's Kraków 50 %	8.021.525	(8.021.525)	–	–	–	–
Ciepłownia gazowa Warszawa 40 %	223.525	(223.525)	–	–	–	–
	219.027.093	8.328.463	127.908.027	(11.341.418)	625.239	344.547.404
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	22.732.149	–	35.139.195	(1.597.632)	–	56.273.713
Krótkoterminowe pożyczki	411.613	(70.875)	–	(319.443)	8.018	29.313
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	28.519.379	1.335.277	10.027.691	(11.336.133)	809.185	29.355.399
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	7.517.948	2.750.000	10.000	–	(1.921.986)	8.355.962
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	–	–	–	650.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	66.528	8.477	2.957.614	–	(5.877)	3.026.742
	59.898.612	4.022.878	48.134.501	(13.253.208)	(1.110.660)	97.692.124
Razem zobowiązania finansowe	278.925.706	12.351.341	176.042.528	(24.594.626)	(485.421)	442.239.527

20.2. Niewykorzystane kredyty projektowe

Na dzień 31 grudnia 2008 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi na projekty w wysokości 41.108.472 Euro (2007: 0 Euro).

20.3. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Pozycja ta obejmuje dwie transakcje leasingu finansowego. Składają się na nie 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 1,118 mln Euro (2006: 1,597 mln Euro).

20.4. Bridgeloans

Bridgeloans dotyczą Hotelu angelo Airporthotel Bukareszt, który po raz ostatni był przedłużany w lutym 2009 do maja 2009.

20.5. 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:

	2009	2010	2011	2012	2013	> 5 lat	Razem
1.000 Euro	(515)	(537)	(560)	(584)	(514)	(4.552)	(7.262)

20.6. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe razem	2008	2007
• w tym nieoprocentowane	9.006.957	8.168.943
w tym z leasingu finansowego	8.355.962	7.517.948
• w tym stałe oprocentowanie	112.033.080	223.525
• w tym zmienne oprocentowanie	321.199.490	270.533.237
	442.239.527	278.925.706

Zakres oprocentowania	2008	2007
• Kredyty w rachunkach bieżących	EURIBOR + 1,5 % - 2,25 %	1,5 %-2,25 %
• Kredyty projektowe włącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	WIBOR/CHF-LIBOR/ EURIBOR + 0,5 % - 2,25 %	0,5 %-2,25 %
• Bridgeloans	EURIBOR + 3 %	0,75 %-1,2 %
• Pożyczki od joint ventures	EURIBOR + 1,5 % - 2,5 %	1,0 %-1,5 %
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR + 1,5 % - 2,5 %	1,0 %-1,5 %
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR + 1,0 % - 1,5 %	1,0 %-1,5 %

Informacje dot. wartości godziwych oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w nocie 26.

20.7. 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 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 15)			otrzymane pożyczki od joint ventures		
	Stan 1.1.2008	Zmiana	Stan 31.12.2008	Stan 1.1.2008	Zmiana	Stan 31.12.2008
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	(9.466.589)	(658.692)	(10.125.281)	9.416.223	744.575	10.160.798
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(1.837.062)	(378.750)	(2.215.812)	1.800.684	371.250	2.171.934
Joint-Venture LOUVRE	–	(2.839.674)	(2.839.674)	–	1.702.574	1.702.574
GF Ramba Sp.z.o.o.	(519.683)	(461.279)	(980.963)	519.509	459.397	978.907
Thermo Energia Sp.z.o.o.	(184.017)	184.017	–	44.273	(44.273)	–
Hotelinvestments s.a.r.l.	(1.558)	(102)	(1.660)	1.555	52	1.608
Melica Sp.z.o.o.	(2.279.627)	1.448.908	(830.719)	2.234.194	(1.397.393)	836.801
Hotel Paris II S.a.r.l.	(125.687)	(1.334)	(127.021)	125.666	7.359	133.026
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.	(2.216.113)	2.216.113	–	2.214.309	(2.214.309)	–
UBX Katowice Sp.z.o.o.	(368.486)	(1.165.915)	(1.534.401)	368.045	1.165.705	1.533.750
Avielen	–	(9.676.630)	(9.676.630)	–	3.306.462	3.306.462
UBX Plzen s.r.o.	(1.339.046)	(932.118)	(2.271.164)	1.361.422	926.450	2.287.872
UBX Development s.a.r.l.	(206.946)	206.946	–	207.151	(207.151)	–
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	(4.029.850)	(1.753.080)	(5.782.930)	4.062.653	2.014.906	6.077.559
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	–	(61.655)	(61.655)	–	61.565	61.565
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	–	(96.191)	(96.191)	–	96.104	96.104
UBX 3 s.r.o.	(5.764)	(352)	(6.116)	6.039	402	6.441
	(28.739.072)	(7.811.143)	(36.550.216)	28.519.379	836.020	29.355.399

20.8. 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 kredytem projektowym. Oprocentowanie jest z reguły zmienne lub podobne do warunków oprocentowania obowiązujących wewnątrz Grupy.

[21] Rezerwy**21.1. Fundusz socjalny (nota 2.22.)**

w EUR	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu premii jubileuszowych	od-praw	premii jubileusz.	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 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 straty	(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
Różnice kursowe PLN/EURO	1.597	6.107	–	–	7.704
Stan na dzień 31 grudnia 2007	1.816.883	93.894	1.105.834	31.225	3.047.836
Stan na dzień 1 stycznia 2008	1.816.883	93.894	1.105.834	31.225	3.047.836
Zapłacone świadczenia	(69.550)	–	–	–	(69.550)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	48.180	14.526	368.983	15.591	447.280
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej zyski	(52.580)	–	–	–	(52.580)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych	(73.950)	14.526	368.983	15.591	325.150
Koszty z tytułu odsetek	91.857	–	79.667	2.529	174.053
Różnice kursowe PLN/EURO	(3.474)	(15.265)	–	–	(18.739)
Stan na dzień 31 grudnia 2008	1.831.316	93.155	1.554.484	49.345	3.528.300

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2008	2007	2006	2005	2004
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.528.300	3.047.836	3.112.611	3.850.618	3.686.568
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty (52.580)		(496.664)	53.609	(17.143)	(41.379)

21.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	krótko- terminowe	długo- terminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 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 niewykorzystanie, rozwiązane	(360.020)	–	(360.020)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	54	–	54
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(6.460)	–	(6.460)
Stan na dzień 31 grudnia 2007	1.033.507	322.193	1.355.700
Stan na dzień 1 stycznia 2008	1.033.507	322.193	1.355.700
Zmiany konsolidacyjne	(36.773)	–	(36.773)
Wykorzystanie	(334.770)	(136.739)	(471.509)
Zwiększenie	154.239	370.072	524.312
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	157	–	157
Stan na dzień 31 grudnia 2008	816.361	555.526	1.371.887

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 6,5 %). Por. nota 23.7. „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.

[22] Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	2008	2007
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	19.177.956	7.910.444
Zobowiązania wobec joint ventures	519.739	758.150
Zobowiązania dot. ceny kupna z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–	736.642
Zobowiązania wobec osób powiązanych	947.098	2.649.715
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	2.500.000	6.670.445
Pozostałe zobowiązania	2.958.730	3.342.782
Otrzymane zaliczki	924.202	879.667
	27.027.724	22.947.844

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 315.422,- Euro (w roku poprzednim 919.697,- Euro), zobowiązania wobec zakładu ubezpieczeń społecznych w wysokości 606.798,- Euro (w roku poprzednim 611.988,- Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 431.072,- Euro (w roku poprzednim 430.737,- Euro).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanymi – por. nota 24.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi zazwyczaj 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 2008.

Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna w wysokości 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.

[23] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

23.1. Sprawy sądowe

W związku z projektem „Airportcity St.Petersburg” we wrześniu 2007 udzielono zlecenia firmie „GlavPromStroy” (GPS) jako generalnemu wykonawcy. W roku objętym sprawozdaniem firmie GPS nie udało się dotrzymać uzgodnionego harmonogramu, wskutek czego współpraca została wypowiedziana i zatrudniono inną spółkę jako generalnego wykonawcę.

Nie udało się osiągnąć porozumienia z GPS w sprawie ostatecznego rozliczenia, od spółki projektowej „Avielen OOO” wyciągnięto gwarancję na zaliczkę w wysokości 119 mln RUB i sprawa została skierowana na drogę sądową.

W pierwszym postanowieniu sąd uznał gwarancję zaliczki za nieważną, wobec czego podjęto wszelkie kroki prawne związane z zaskarżeniem. Z perspektywy Spółki ostateczne rozliczenie z GPS wykazuje nadwyżkę na rzecz Spółki w wysokości ok. 2-3 mln Euro. Na dzień bilansowy nie można określić, w jaki sposób zakończy się trwające postępowanie.

23.2. 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.

23.3. 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 10 czerwca 2006 „Hotel angelo”. 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.

23.4. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

- W związku ze sprzedażą Hotelu andel's Praga
gwarancja zgodnie z notą 23.5. 5.030.377 EURO
zobowiązania warunkowe zgodnie z notą 23.6. 1.000.000 EURO

23.5. Gwarancja GOP Hotel andel's Praga (sprzedany 2005)

Na koniec trzeciego kwartału 2005 spółki „Anel 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 podwyższy do dnia 31.03.2019 gwarancję wartości do maks. 8 mln Euro..

Z rozliczenia okresu obserwacyjnego od stycznia do grudnia 2007 wynika udział w zysku w wysokości -114.635,- Euro, który z jednej strony obniża gwarancję, a z drugiej został zapisany kupującemu na zablokowane konto depozytowe wykazane w pozycji [15] 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.

23.6. Zobowiązania warunkowe w związku z notą 23.5.

W związku ze spółkami „Anel 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 23.4.

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

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

100%-owa spółka zależna Grupy "Vladinvest s.r.o." zawarła ze sprzedaną spółką-właścicielem nieruchomości (nota 23.5.) 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 6,5 %) i utworzono rezerwę na ewentualne straty zgodnie z notą 21.2.

23.8. Avielen OOO

Spółka projektowa „Avielen OOO” zawarła z miastem St. Petersburg inwestycyjną umowę (dzierżawy) dot. nieruchomości, na której ma powstać projekt „Airportcity St.Petersburg”. Najważniejszym warunkiem umowy jest realizacja inwestycji budowlanej w okresie trwania dzierżawy (07.11.2010).

Po prawidłowym ukończeniu i uruchomieniu obiektu oraz po rejestracji budynków działkę można zakupić lub wydzierżawić na kolejne 49 lat. W razie nieukończenia projektu w terminie umowa dzierżawy formalnie się zakończy; rozporządzenie miasta St.Petersburg z jesieni 2008 przewiduje jednak, że jeśli ukończone zostanie co najmniej 10 % obiektu, to inwestycyjna umowa (dzierżawy) może zostać przedłużona na kolejne 15 miesięcy.

Na koniec okresu sprawozdawczego wykonano 10 % przewidzianej usługi budowlanej.

Więcej informacji dot. projektu „Airportcity St.Petersburg” znajduje się w nocie 23.1.

23.9. Zobowiązanie do nabycia nieruchomości gruntowych

W roku objętym sprawozdaniem partnerzy joint venture „UBX 2 Objekt Berlin GesmbH” i „UBX 3 Objekt Berlin GesmbH” zobowiązali się do nabycia dwóch działek sąsiadujących z „Hotelem andel's Berlin”. Na dzień bilansowy nie nastąpiło jeszcze przejście korzyści i ciężarów. Cena kupna obu nieruchomości wynosi 3,8 mln Euro i jest płatna w ciągu roku. Z tytułu tego zobowiązania Spółka musi w roku 2009 udostępnić w ramach swojego udziału w obu joint ventures kwotę 1,9 mln Euro.

[24] 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 21,1 %.

Georg Folian

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 21,0 %.

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.

Vienna International AG

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

Pozostali pracownicy kadry kierowniczej

Na rzecz pozostałych pracowników kadry kierowniczej udzielono na dzień bilansowy oprocentowanej pożyczki.

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

24.1. Transakcje z Amber-/Bocca Privatstiftung	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	–	(755.081)
Dywidendy	(2.861.000)	(2.215.804)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	–	(10.675)
± Płatności	2.861.000	2.981.560
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	–	–

24.2. Transakcje z Członkami Zarządu, posiadającymi znaczące udziały w spółce	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.027.341)	(681.153)
Dywidendy	(2.669.625)	(1.871.546)
Bonusy	–	(1.016.400)
± Płatności	3.688.321	2.541.758
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(8.645)	(1.027.341)

24.3. Transakcje z pozostałymi Członkami Zarządu	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(677.874)	(3.592.792)
Bonusy	–	(677.600)
± Płatności	677.312	3.592.518
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(562)	(677.874)

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

24.4. Transakcje z Vienna International AG (wraz z KDAG Data GesmbH)	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(922.314)	(1.072.729)
Skompensowane Management Fee	(4.677.881)	(4.279.160)
Skompensowane koszty administracyjne na rzecz KDAG	10.000	10.000
± Płatności	4.652.909	4.419.575
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(937.285)	(922.314)

24.5. Transakcje z kadrą kierowniczą	2008	2007
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	117.253	(1.657.507)
± Różnice kursowe PLN/EUR	16.591	(7.627)
± Płatności	(33.183)	1.782.386
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	100.661	117.253

24.6. Podsumowanie należności i zobowiązań wobec osób i przedsiębiorstw powiązanych

	2008	2007
Pozostałe aktywa finansowe nota 15	100.661	117.253
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe) nota 17	606	22.187
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe nota 22	(947.098)	(6.649.715)
	<u>(845.831)</u>	<u>(6.510.275)</u>

24.7. Joint Ventures

	2008	2007
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług zgodnie z notą 7.01.	1.149.123	969.654
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 20.7.	36.550.216	28.739.072
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.06.	2.094.197	1.090.098
Pożyczki od joint ventures zgodnie z notą 20.7.	(29.355.399)	(28.519.379)
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.05.	(1.196.955)	(658.025)

24.8. Pozostałe informacje

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

- Alarich Fenyves, Przewodniczący RN
- Heinrich Geyer, Zastępca Przewodniczącego RN
- Wolfgang Mitterberger, Członek RN
- Franz Burkert, Członek RN (do 29.05.2008)
- Friedrich Grassi, Członek RN (do 29.05.2008)
- Viktor Igalfy-Igaly, Członek RN
- William Henry Marie de Gelsey, Członek RN
- Alicja Kornasiewicz (do 26.08.2008)

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 101.000,- Euro (w roku poprzednim 22.000,-).

Wynagrodzenia członków Zarządu (wraz z bonusem za rok 2008) wynoszą w roku obrotowym 1.056.056,- Euro (w roku poprzednim 2.702.158,-). Por. nota 7.03..

[25] 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 2008	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			wynik netto 2008
		według Fair Value	przeliczenie pozycji w walucie	utrata wartości/ odpis amort.	
mln Euro					
Kredyty i należności (LaR)	1,0	–	–	–	(1,0)
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,2	–	–	(5,9)	(5,9)
Zobowiązania finansowe					
wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(18,0)	–	–	–	(18,0)

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2007	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			wynik netto 2007
		według Fair Value	przeliczenie pozycji w walucie	utrata wartości/ odpis amort.	
mln Euro					
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	zamortyzowane	Fair Value	Fair Value	wycena	Fair Value
Kategoria		bilansowe	koszty	neutralna	ujęta	bilans wg	31.12.2008
wg IAS 39		31.12.2008	nabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33,1	33,1				33,1
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	16,1	16,1				16,1
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	50,1	50,1				50,1
AfS	Available-for-Sale Financial Assets	–		–			–
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	1,4		–	1,4		1,4
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,3		0,3			0,3
Aktywa finansowe razem		101,1	99,4	0,3	1,4	–	101,1
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	24,8	24,8				24,8
FL	Kredyty i pożyczki	415,4	415,4				367,0
	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	26,9				26,9	26,9
Zobowiązania finansowe razem		467,0	440,1	–	–	26,9	418,6

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas - rok poprzedni

mln Euro		wartości	zamortyzowane	Fair Value	Fair Value	wycena	Fair Value
Kategoria		bilansowe	koszty	neutralna	ujęta	bilans wg	31.12.2007
wg IAS 39		31.12.2007	nabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	
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
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	0,3			0,3		0,3
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,3		0,3			0,3
Aktywa finansowe razem		83,1	72,3	10,5	0,3	–	83,1
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	20,1	20,1				20,1
FL	Kredyty i pożyczki	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 17) obejmują aktywa trwałe w wysokości 7,2 mln Euro (w roku poprzednim 5,6 mln Euro).

**) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (por. nota 22) obejmują aktywa trwałe w wysokości 2,3 mln Euro (w roku poprzednim 2,8 mln Euro).

25.1. 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, 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. Inne czynniki pozostają niezmiennie. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy.

Na dzień 31 grudnia 2008 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 27,3 % (2007: 16,3 %) 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). Inne czynniki pozostają niezmiennie. Nie przedstawiono wpływu na kapitał własny Grupy.

	Zwiększenie/zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik finansowy brutto
2008		
Euribor	+50	(1.529.581)
CHF-Vibor	+50	(41.675)
WIBOR	+50	(3.787)
Euribor	– 50	1.529.581
CHF-Vibor	– 50	41.675
WIBOR	– 50	3.787
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

25.2. 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 ujemne różnice kursowe w związku z kredytami w walucie obcej w wysokości 1.282.563,- (w roku poprzednim dodatnie różnice kursowe 419.322,- 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:	
			2008	2007		2008	2007
		CHF	12.567.001	13.862.154	EURO	8.462.627	8.377.442
		PLN	2.612.345	1.181.250	EURO	626.101	329.774
					EURO	433.150.799	270.218.490
						442.239.527	278.925.706

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. 63,3 % kosztów świadczeń racowniczych, 64,0 % kosztów materiałów i usług, 47,1 % kosztów development i 41,8 % 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 ± 5 %	RUB ± 10 %	Razem
Wrażliwość 2008	+	(423.131)	(1.311.840)	(1.062.420)	(127.917)	(44.037)	(15.748)	(2.985.093)
	-	423.131	1.286.272	1.042.006	125.312	43.026	15.548	2.935.296
Wrażliwość 2007	+	(418.872)	(2.306.036)	(1.287.929)	(61.452)	(9.270)	-	(4.083.559)
	-	418.872	2.260.227	1.166.893	56.077	9.176	-	3.911.246

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 ± 5 %	RUB ± 10 %	Razem
Wrażliwość 2008	+	-	(99.823)	(89.805)	8.095	78.347	(423.780)	(526.966)
	-	-	99.823	89.805	(8.095)	(78.347)	423.780	526.966
Wrażliwość 2007	+	-	(379.580)	(286.950)	(11.993)	(6.997)	-	(685.520)
	-	-	379.580	286.950	11.993	6.997	-	685.520

25.3. 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 „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.

25.4. 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 2008 w terminie do jednego roku do spłaty przypada 24,8 % (2007: 27,5 %) zobowiązań finansowych.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2008 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Na dzień bilansowy skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 90 mln Euro. W roku 2009 konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub zamiana linii kredytów obrotowych na kredyty długoterminowe.

Do czasu ukończenia sprawozdania finansowego w kwietniu 2009 udało się już zrefinansować wzgl. przekształcić w kredyty z okresem ponad 12 miesięcznym 18 mln Euro.

Rok zakończony 31 grudnia 2008

w 1.000 Euro	W terminie 1 roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	5 do 10 lat	Powyżej 10 lat	Razem
Oprocentowane pożyczki i kredyty	101.592	53.767	91.848	184.549	61.133	492.891
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	11	50	980	746	–	1.787
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	27.028	–	–	–	–	27.028
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	952	–	–	–	–	952
	129.583	53.817	92.828	185.295	61.133	522.657

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

25.5. 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 2008 wynosi 22,7 % (w roku poprzednim 34,9 %).

[26] 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”.

26.1. 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 2008 dla nowych zobowiązań.

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	2008	2007	2008	2007
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	33.112.348	23.993.377	33.112.348	23.993.377
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	–	10.155.000	–	10.155.000
Pozostałe aktywa finansowe	50.140.248	39.113.292	50.140.248	39.113.292
Pochodne instrumenty finansowe	1.736.933	557.436	1.736.933	557.436
	<u>84.989.528</u>	<u>73.819.105</u>	<u>84.989.528</u>	<u>73.819.105</u>
Zobowiązania finansowe				
Pożyczki krótkoterminowe	(29.313)	(411.613)	(29.313)	(411.613)
Pochodne instrumenty finansowe	(5.290)	–	(5.290)	–
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym	(346.323.633)	(281.300.943)	(327.966.665)	(277.607.735)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(62.853.445)	(223.525)	(65.902.892)	(223.525)
	<u>(409.211.681)</u>	<u>(281.936.081)</u>	<u>(393.904.159)</u>	<u>(278.242.873)</u>

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.

26.2. 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 2008	w ciągu jednego roku	2010	2011	2012	2013	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	33.112	–	–	–	–	–	33.112
Bridgeloans	(18.488)	–	–	–	–	–	(18.488)
Leasing finansowy	(1.170)	(1.305)	(1.347)	(1.390)	(1.435)	(28.241)	(34.888)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(7.262)	–	–	–	–	–	(7.262)
Kredyty w rachunku bieżącym	(56.274)	–	–	–	–	–	(56.274)
	(50.081)	(1.305)	(1.347)	(1.390)	(1.435)	(28.241)	(83.799)
Diplomat (do 2017)	(2.272)	(2.371)	(2.473)	(2.580)	(2.691)	(22.020)	(34.407)
Palace (do 2017)	(1.352)	(1.372)	(1.382)	(1.392)	(1.402)	(7.977)	(14.877)
Chopin (do 2016)	(644)	(685)	(728)	(773)	(822)	(8.382)	(12.033)
angelo Praga (do 2016)	(625)	(652)	(681)	(707)	(739)	(6.924)	(10.328)
Amber Baltic (do 2016)	(872)	(872)	(872)	(872)	(872)	(4.102)	(8.463)
Savoy (do 2016)	(727)	(758)	(791)	(825)	(861)	(3.494)	(7.455)
Dvorak (do 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(15.302)	(21.135)
Elsbet (do 2016)	(279)	(296)	(314)	(334)	(335)	(7.495)	(9.053)
angelo Monachium (do 2012)	–	–	–	(15.681)	–	(15.681)	–
angelo Pilzno (do 2012)	(65)	(165)	(240)	(315)	(5.915)	–	(6.702)
angelo Jekaterynburg (do 2012)	(286)	(1.086)	(1.686)	(2.186)	(16.326)	–	(21.570)
Sobieski (do 2021)	(188)	(188)	(188)	(188)	(188)	(7.443)	(8.381)
Parkur Tower (do 2016)	(184)	(195)	(208)	(219)	(234)	(4.568)	(5.608)
Cetelem (do 2018)	(120)	(124)	(128)	(133)	(138)	(3.572)	(4.215)
Gazociąg (2012)	(54)	(54)	(54)	(79)	–	–	(241)
Sajka Utca (do 2011)	(46)	(36)	–	–	–	–	(82)
Sienna (do 2016)	(1.000)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(24.980)	(30.980)
angelo Katowice (2024)	–	–	(195)	(390)	(480)	(1.668)	(2.733)
andel's Kraków (2017)	(500)	(600)	(600)	(700)	(700)	(12.371)	(15.471)
andel's Łódź (2023)	–	(550)	(1.100)	(1.350)	(1.500)	(29.333)	(33.833)
andel's Berlin (2023)	–	–	(750)	(625)	(950)	(26.695)	(29.020)
	(10.380)	(12.420)	(14.806)	(16.084)	(52.249)	(186.326)	(292.266)
	(177.843)	(131.107)	(133.535)	(134.857)	(171.067)	372.345	(376.065)

26.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych - kontynuacja

Kwoty w 1.000,- Euro za rok zakończony 31 grudnia 2007	w ciągu jednego roku	2010	2011	2012	2013	powyżej pięciu 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)

26.3. 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:

	2008	2007
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	6.876.973	7.271.690
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(5.248)	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 3,91 %		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	12.033.163	12.337.312
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	267.423	312.255
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR (3,866 %/4,5 %)		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	8.380.836	6.622.973
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	16.824	63.308

26.3. 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”.

26.4. 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 2008	2007
Knock Out CAP	Maturity Date			
	30.06.2009 buy Cap	15.000.000 3-M-EURIBOR 4 %	(42)	110.232

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 2008	2007
CMS:	Maturity Date			
	05.06.2018 buy Cap	4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 0,75 %	66.272	–
	05.06.2018 buy Cap	54.600.000 10Y/2Y EUR CMS 1 %	1.017.349	–
	05.06.2018 buy Cap	4.200.000 10Y/2Y EUR CMS 1,1 %	113.787	–
	05.06.2018 buy Cap	21.000.000 10Y/2Y EUR CMS 1,25 %	255.277	–

Spółka nabyła w okresie sprawozdawczym wymienione opcje cap na różnicę w oprocentowaniu między 10-letnim i 2-letnim EUR-swap. Jeżeli w terminach zapadalności (każdorazowo 5 marca, czerwca, września i grudnia) różnica między 10-letnim EUR-swap i 2-letnim EUR-swap będzie większa lub równa wymienionym stopom procentowym, spółka otrzyma wyrównanie. Nie ma obowiązku dopłat.

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] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia.

Wiedeń, 24 kwietnia 2009



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 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 roku. Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2008 roku, rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2008 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

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 2008 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2008 roku do dnia 31 grudnia 2008 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, 24 kwietnia 2009

 **ERNST & YOUNG**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

ALEXANDER WLASTO
Biegły rewident

MARTIN OHDE
Prawnik
Biegły rewident

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, 24 kwietnia 2009



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 2008, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy i statutu spółki obowiązki. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu, aby omawiać przede wszystkim kwestie związane ze strategią, rozwojem działalności i zarządzaniem ryzykiem. Ważnym tematem na posiedzeniach RN było informowanie Rady o zmianach gospodarczych i strukturalnych zachodzących w Europie Wschodniej oraz dyskusowanie o szansach i zagrożeniach związanych ze słabnącą dynamiką na tych rynkach. Równie często tematem posiedzeń były zmiany w przychodach ze sprzedaży i osiągniętych wynikach, analiza płynności oraz sytuacja finansowa spółki.

Warimpex zobowiązał się do przestrzegania zasad Austriackiego i Polskiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Rada Nadzorcza przyjęła określone w tych dokumentach kompetencje i zakres odpowiedzialności i zajęła się kwestią przestrzegania postanowień kodeksów. Statut oraz regulamin Zarządu i Rady Nadzorczej są na bieżąco dostosowywane do zmian w kodeksach. W związku z Rozporządzeniem zgodności dot. emitentów (ECV) Radzie Nadzorczej przedłożono i objaśniono sprawozdanie roczne, sporządzone przez osoby za tę zgodność odpowiedzialne.

W roku obrotowym 2008 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili ustawowe wymogi dot. obecności. Kilka uchwał podjęto w ramach procedury głosowania pisemnego.

Sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2008 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 24 kwietnia 2009 zatwierdziła sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2008 oraz sprawozdanie z działalności za rok obrotowy 2008, 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 niewypłacania dywidendy za rok obrotowy 2008.

W ramach Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy w dniu 29 maja 2008 mandaty członków RN panów Victora Igalffy-Igally i Heinricha Geyera zostały przedłużone do końca Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, podejmującego uchwałę o udzieleniu absolutorium członkom Zarządu i RN za rok kończący się 31.12.2012. Mandaty członków RN panów Friedricha Grassi i Franza Burkerta wygasły wraz z zakończeniem Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy za rok obrotowy 2007. Rada Nadzorcza składa im podziękowania za współpracę.

Pani Alicja Kornasiewicz, członek RN od 2007 roku, złożyła swój mandat pod koniec sierpnia. Jej ustąpienie wiązało się z nowymi zadaniami spełnianymi w Grupie UniCredit. Rada Nadzorcza składa jej podziękowania za współpracę.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku, które z uwagi na coraz trudniejszą atmosferę w gospodarce dla każdego z nich było specjalnym wyzwaniem oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, 24 kwietnia 2009

Alarich Fenyves
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wybrane obiekty Grupy Warimpex

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

CZ-120 00 Prag 2, U Zvonarsky 1
72 pokoje (otwarty w 2002 r.)



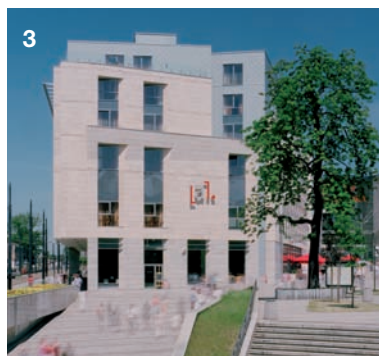
2) Hotel InterContinental*****, Warszawa

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



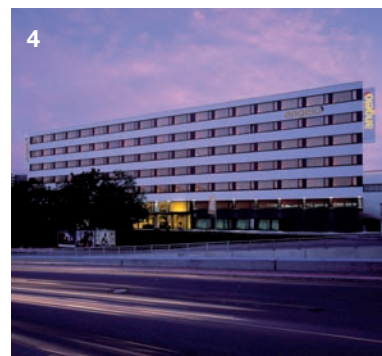
3) andel's Hotel****, Kraków

PL-31 547 Kraków, ul. Pawia 3
159 pokoi (otwarty w czerwcu 2007 r.)



4) angelo Hotel***, Monachium

D-81677, München-, Leuchtenberggring 20
146 pokoi (otwarty w maju 2008)



5) angelo Hotel****, Pilzno

CZ-305 00 Pilsen, U Praždój
144 pokoje (otwarty w październiku 2008)



6) Angelo Aiporthotel****, Bukareszt

RO.075100, Bukareszt-Otopeni
283 Caleo Bucurestilor
177 pokoi (Przebudowa zakończona w październiku 2008 r.)



7) andel's Hotel*****, Berlin

D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 pokoi (otwarty w marzec 2009 r.)



8) andel's Hotel****, Łódź

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi
(planowane otwarcie w I kwartale 2009 r.)



9) angelo Airporthotel****,

Jekaterynburg-Kolcowo

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
210 pokoi
(planowane otwarcie w III kwartale 2009 r.)



Kalendarium

27 kwietnia 2009	Publikacja raportu za rok 2008
25 maja 2009	Publikacja I kwartał 2009
28 maja 2009	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
28 sierpnia 2009	Publikacja I półrocze 2009
26 listopada 2009	Publikacja I-III kwartał 2009

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wiedeń, www.warimpex.com

Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 (1) 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex

Tłumaczenie z j. niemieckiego: Pracownia FRILANSER Anna Jaremko, www.frilanser.pl