



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w EUR		2009	Zmiana	2008
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		79.608	-8 %	86.663
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		5.650	-27 %	7.705
Przychody ze sprzedaży razem		85.258	-10 %	94.368
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych		2.288	-84 %	13.866
EBITDA		8.053	-73 %	29.353
EBIT		-71.772	–	-3.412
Wynik netto za rok obrotowy		-92.667	–	-29.388
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		11.151	-3 %	11.462
Suma bilansowa		610.873	-5 %	642.190
Kapitał własny		60.153	-59 %	145.506
Kapitał podstawowy		39.600	10 %	36.000
Udział kapitału własnego		9,8 %	-13 pp	22,7 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		19,4 %	-18 pp	37,0 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	36.604.185	–	35.977.771
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	-2,63	–	-0,80
Przewidywana dywidenda na jedną akcję	w EUR	0,00	–	0,00
Pay-out Ratio		–	–	–
Liczba akcji na dzień 31.12.	w szt.	39.599.999	–	36.000.000
Ilość hoteli		20	2	18
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.322	623	2.699
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	-1	6
Liczba rozwojowych projektów hotelowych		3	-4	7
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.466	1 %	1.457

		31.12.2009	Zmiana	31.12.2008
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	571,9	-14 %	666,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	148,9	-51 %	301,9
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,8	-55 %	8,4
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	2,18	74 %	1,25

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

SPIS TREŚCI

U2	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Highlights 2009
07	Ład korporacyjny Raport
09	Organy Spółki
12	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
14	Investor Relations
16	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
17	Środowisko gospodarcze
18	Rynki
24	Rozwój działalności
25	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
32	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
34	Istotne ryzyka i zagrożenia
36	Pracownicy
36	Długotrwałość
37	Zdarzenia po dniu bilansowym
38	Perspektywy
39	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
40	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
41	Skonsolidowanych 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
118	Opinia biegłego rewidenta
120	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
121	Oświadczenie Zarządu
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 Foliana i dr Franza Jurkowitscha spółka wyspecjalizowała się od roku 1982 w zakresie projektów dotyczących nieruchomości w Europie Centralnej i Wschodniej. Od tej pory Grupa Warimpex zrealizowała projekty nieruchomościowe, dla których wartość inwestycji wyniosła ponad 1 mld EUR, w tym hotele w segmencie pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowym z łączną liczbą pokoi przekraczającą 5.000. 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 2009 Warimpex był właścicielem lub współwłaścicielem dwudziestu hoteli biznesowych i luksusowych z łącznie ponad 4 800 pokojami (po korekcie o udziały częściowe 3 200) oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 32 000 m² w Polsce, Czechach, na Węgrzech, w Rumunii i we Francji. Prace nad licznymi kolejnymi projektami nieruchomościowymi są w toku. 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 Warimpezu uzupełnią w przyszłości hotele ekonomiczne, powstające w ramach przedsięwzięcia joint venture, prowadzonego z Louvre Hotels.

HIGHLIGHTS 2009

Operacyjne Highlights

- 03/2009 Eröffnung andel's Hotel in Berlin (557 Zimmer)
- 03/2009 Otwarcie Hotelu andel's w Berlinie (557 pokoi)
- 05/2009 Otwarcie Erszebet Office B po operacji typu redevelopment, Budapeszt
- 05/2009 Wynajem Csalogany Office w Budapeszcie sądowi grodzkiemu
- 05/2009 Otwarcie Hotelu andel's Łódź (278 pokoi)
- 06/2009 Zatknięcie wiechy na Hotelu angelo w Jekaterynburgu (197 pokoi)
- 06/2009 Sprzedaż Csalogany Office, Budapeszt
- 09/2009 Sprzedaż Hotelu andel's w Krakowie (159 pokoi)
- 09/2009 Otwarcie Hotelu angelo w Jekaterynburgu (211 pokoi)
- 10/2009 Pozyskanie firmy Kempinski jako dzierżawcy i prowadzącego Palais Hansen
- 10/2009 Pomyślne podwyższenie kapitału o 3.599.999 sztuk akcji
- 11/2009 Ponowne otwarcie Hotelu Magic Circus w Disneyland Paryż (396 pokoi)

Finansowe Highlights

- Spadek przychodów ze sprzedaży o 10 %
- Dodatni EBITDA w wysokości 8,1 mln EUR
- Nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne obciążają wynik finansowy w wysokości 62,5 mln EUR (w roku poprzednim 19,8 mln EUR)
- Strata na jedną akcję w wysokości 2,36 EUR
- Wycena dokonana przez CBRE wykazała majątek nieruchomościowy o wartości 571,9 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję spadł w trudnym środowisku rynkowym o 55 % 3,8 EUR na jedną akcję, w porównaniu z 30.06.2009 NNNAV/akcję wzrósł jednak o 15%

ŁAD KORPORACYJNY RAPORT

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 ze stycznia 2009

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2009, obowiązującej w roku obrotowym 2009, www.corporate-governance.at) 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.
- Zasady wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej podlegają publikacji, podobnie jak łączne wynagrodzenia wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Publikacja indywidualnych danych na temat wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej zgodnie z zasadą 31 i zasadą 51 odbywa się z uwzględnieniem prawa do prywatności wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej wobec stosunkowo nieznaczącej treści informacyjnej dla inwestorów. W zakresie zasady 30 odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (7.03)
- Audytorzy nie dokonali oceny funkcjonowania zarządzania ryzykiem zgodnie z zasadą nr 83, 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.

Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej są członkami niezależnymi w myśl zasady C 53 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Wytyczne dotyczące niezależności stanowią wytyczne zgodne z załącznikiem 1 Austriackiego Kodeksu Ładu Korporacyjnego. Obowiązuje ubezpieczenie D&O.

Zarząd

Regulamin Zarządu określa jego skład i sposób pracy, współdziałanie Zarządu i Rady Nadzorczej, postępowanie w przypadku konfliktu interesów, obowiązki informacyjne i sprawozdawcze Zarządu oraz kwestie, w których zastrzeżona jest zgoda Rady Nadzorczej, obejmujące także istotne zagadnienia w zakresie działalności najważniejszych podmiotów zależnych. Zarząd zbiera się zasadniczo przynajmniej co dwa tygodnie w celu wymiany informacji i podjęcia uchwał.

Funkcjonowanie Rady Nadzorczej

W ramach wypełniania swoich zadań, w szczególności nadzorowania i strategicznego wsparcia Zarządu, Rada Nadzorcza omawia sytuację i cele Spółki oraz podejmuje uchwały. Regulamin Rady Nadzorczej szczegółowo określa, obok jej składu, sposobu funkcjonowania i obowiązków oraz postępowania w przypadku konfliktu interesów, również wszystkie komisje (Audit Committee, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) oraz zakres ich kompetencji. W roku sprawozdawczym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie związane z prowadzeniem Spółki. Wszyscy Członkowie Rady Nadzorczej brali w roku sprawozdawczym osobiście udział w ponad połowie posiedzeń Rady.

Komisje

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Audit Committee oraz Komisję Projektową i Kadrową. Nie utworzono odrębnej komisji strategicznej; kwestie strategiczne realizowane są przez całą Radę Nadzorczą. Komisje wybierane są każdorazowo na okres kadencji ich członków. Każda komisja wybiera z grona swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. Szczegóły zawarte są w części zatytułowanej „Organy Spółki” na stronie 9.

W spółce Warimpex nie różnicuje się wynagrodzeń między kobietami i mężczyznami, wykonującymi taką samą pracę i dysponującymi takim samym wykształceniem. Ponadto w centrali koncernu stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Obecnie nie prowadzi się żadnych konkretnych działań w celu wspierania awansu kobiet na stanowiska kierownicze.

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 nie stosowaniu 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

Zarząd

Franz Jurkowitsch (2-gi z prawej)

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 02.09.2011

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji

Członek Rady Nadzorczej S&T System Integration & Technology Distribution AG, Wiedeń
Przewodniczący Rady Nadzorczej Vienna International Hotelmanagement AG, Wiedeń

Georg Folian (2-gi z lewej)

Zastępca Prezesa Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 02.09.2011

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami i sprawy personalne
Członek Rady Nadzorczej Vienna International Hotelmanagement AG, Wiedeń

Christian Fojtl (1-szy z prawej)

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1964

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31.07.2011

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 31.07.2011

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane i IT

Rada Nadzorcza

Heinrich Geyer

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Członek Komitetu Projektowego

Członek Audit Committee

Przewodniczący Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1939

Po raz pierwszy powołany: 13 września 2000

Koniec bieżącej kadencji 2012

Wolfgang Mitterberger

Zastępca Przewodniczącego RN

Członek Audit Committee

Rok urodzenia: 1966

Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007

Koniec bieżącej kadencji 2011

Günter Korp

Członek RN

Przewodniczący Audit Committee/ekspert ds. finansowych

Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1945

Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2011

Victor Igalfy-Igally

Członek RN

Członek Komitetu Projektowego

Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1925

Po raz pierwszy powołany: 9 lutego 1994

Koniec bieżącej kadencji 2012

William Henry Marie de Gelsey

Członek RN

Rok urodzenia: 1921

Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007

Koniec bieżącej kadencji 2011

Członek Board of Directors w Gedeon Richter Ltd, Budapeszt

Harald Wengust

Członek RN

Przewodniczący Komitetu Projektowego

Rok urodzenia: 1969

Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2011

Boardmember Speymill Macau Property Co PLC

Audytory Spółki

Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.

Milestones 2009



03/2009
Otwarcie Hotelu andel's
w Berlinie (557 pokoi)

05/2009
Otwarcie Erszebet Office B po operacji
typu redevelopment, Budapeszt



06/2009
Sprzedaż
Csalogany Office,
Budapeszt

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

Maj

Czerwiec

05/2009
Wynajem Csalogany Office w
Budapeszcie sądowi grodzkiemu

06/2009
Zatknięcie wiechy
na Hotelu angelo w
Jekaterynburgu
(197 pokoi)



05/2009
Otwarcie Hotelu andel's Łódź
(278 pokoi)

10/2009

Pomyślne podwyższenie kapitału
o 3.599.999 sztuk akcji



09/2009

Sprzedaż Hotelu andel's
w Krakowie (159 pokoi)



11/2009

Ponowne otwarcie
Hotelu Magic Circus
w Disneyland Paryż
(396 pokoi)

Lipiec

Sierpień

Wrzesień

Październik

Listopad

Grudzień

09/2009

Otwarcie Hotelu angelo
w Jekaterynburgu
(211 pokoi)



10/2009

Pozyskanie firmy Kempinski
jako dzierżawcy i prowadzącego
Palais Hansen



warimpex

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2009 był rokiem bardzo wymagającym, zarówno dla Warimpexu, branży nieruchomości jak i całej gospodarki światowej. W pierwszym półroczu turystyka biznesowa i podróżna skurczyły się prawie na wszystkich rynkach, a rynek transakcyjny nieruchomości zamarł niemal całkowicie w obliczu restrykcyjnej gospodarki finansowej. Zaufanie do odradzającej się powoli gospodarki globalnej konsekwentnie rosło jednak w drugim półroczu 2009, napędzając pozytywne zmiany na światowych rynkach akcji oraz wzrosty kursów akcji podmiotów branży nieruchomości.

Trudne pierwsze półrocze 2009 wyraźnie odzwierciedla się w naszych wskaźnikach – w szczególności w wyniku finansowym netto. Wynik ten jest efektem nie tylko załamania działalności operacyjnej głównie w praskim segmencie 5-gwiazdkowym, ale także w znacznej części wysokich nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych. Chcemy mieć 100-procentową przejrzystość sytuacji i na dzień 30.06. oraz 31.12. zlecamy wycenę naszych nieruchomości przez zewnętrznych międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). Podstawą wyceny na dzień 30.06.2009 były trudne warunki rynkowe panujące na dzień bilansowy przede wszystkim w segmencie transakcyjnym.

Już w trzecim kwartale okazało się jednak, że założenia te były częściowo zbyt pesymistyczne. W ramach aktualizacji dla kilku nieruchomości na dzień 30.09.2009 niektóre odpisy z pierwszego półrocza można było cofnąć, a wynik netto okresu okazał się dodatni. Również EBITDA już w III kwartale 2009 był wyraźnie dodatni i w skali całego roku wynosi ok. 8,1 mln Euro. IV kwartał przyniósł dalsze odprężenie i nawet dane o przychodach ze sprzedaży, mimo że uwarunkowane większą liczbą pokoi, znów nieco wzrosły.

Również w IV kwartale 2009 w Europie postępowała stabilizacja na rynkach inwestycyjnych. Miesiące październik do grudnia, wykazujące transakcje o wartości niemal 26 mld Euro oraz 42% wzrost wobec III kwartału, były najlepszym kwartałem w ubiegłym roku. Dla porównania: wartość transakcji w roku 2009 wyniosła w sumie jedynie 70 mld Euro. Nawet jeśli wartość ta jest wyraźnie niższa od roku 2008 z jego 120 mld Euro i nie zbliża się nawet do rekordowych lat 2007 i 2006, to rosnąca z kwartału na kwartał wartość transakcji pokazuje, że tendencja jest korzystna. Masowe po części korekty cen od połowy 2007 do połowy 2009 roku skłaniają inwestorów do powrotu na rynki i do wykorzystania nadarzających się możliwości na realizację atrakcyjnych zysków. Co prawda w poprzednich kwartałach dominowały nieduże transakcje, finansowane głównie kapitałem własnym, to jednak wzrost do milionowych sum dwucyfrowych pokazuje, że teraz także korzystniejsze warunki finansowania przyczyniają się do stopniowego ożywienia na rynku transakcyjnym.

Również Warimpex odczuł odprężenie sytuacji na rynkach transakcyjnych. Pod koniec czerwca 2009 udało się sprzedać biurowiec Csalogány w Budapeszcie oraz Hotel andel's w Krakowie, mimo trudnej sytuacji.

Podsumowując można więc powiedzieć, że dno zostało osiągnięte w połowie ubiegłego roku, a w drugim półroczu odczuwalny był już powolny trend wzrostowy. W tym miejscu szczególnie widać precykliczność branży hotelarskiej. W odróżnieniu od nieruchomości biurowych segment hotelarski reaguje bardzo szybko na zmiany rynkowe, zarówno te pozytywne jak i negatywne. Dla nas oznacza to dzisiaj jedno: zakładając, iż sprawdzą się aktualne prognozy gospodarcze, najgorsze już za nami i możemy pracować nad odrabianiem strat. W ostatnich miesiącach widać wzrost obłożenia, lepiej wyglądają także dane w segmencie konferencyjnym, a turystyka miejska w krajach Europy Środkowej i Wschodniej dla wielu znów jest atrakcyjna. Niemniej jednak zajmie nam trochę czasu odrobienie spadku cen, a potem osiągnięcie poziomu z lat boomu 2006 i 2007.

Co przyniesie przyszłość?

Mimo powolnej poprawy warunków rynkowych uzyskanie finansowania jest w dalszym ciągu drogie i trudne. Z drugiej strony trzeba szybko i elastycznie reagować na zmiany na rynku i akurat w czasach takich, jak te umieć wykorzystywać nadarżające się okazje. Dlatego też jesienią 2009 roku na mocy uchwały Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy stworzyliśmy możliwość podwyższania kapitału w ciągu kolejnych pięciu lat, z której zaraz potem po raz pierwszy skorzystaliśmy: pod koniec października kapitał akcyjny został podwyższony o 10 %. Emisja była wyraźnie nadsubskrybowana i przyniosła przychód w wysokości 8,1 mln Euro.

Myślimy głównie o przyszłości i chcemy zintensyfikować rozwój hoteli ekonomicznych marek „Campanile” i „Premiere Classe” we współpracy z Louvre Hotels. Obecnie dysponujemy w Europie Środkowej i Wschodniej pięcioma działkami przeznaczonymi na ten cel pod budowę w sumie siedmiu hoteli, które będą razem oferowały ok. 1000 pokoi w segmencie dwu- i trzy-gwiazdkowym. W związku z pilną potrzebą nadrobienia opóźnień w regionie CEE w tym zakresie jestem przekonany o sukcesie tej strategii.

Nasze kolejne projekty rozwojowe realizowane są również zgodnie z planem. Hotel angelo w Katowicach przyjął już na początku marca tego roku swojego pierwszego gościa, gotowy jest stan surowy obiektu Crowne Plaza w St. Petersburgu, a Le Palais w Warszawie stoi w blokach startowych do rozpoczęcia budowy. Dla wiedeńskiego obiektu Palais Hansen, który ma być luksusowym hotelem i apartamentowcem, udało się pozyskać jako dzierżawcę i firmę prowadzącą renomowanego Kempinsky'ego.

Na dobre zakończenie pragnę zaprezentować krótko nasze nowe obiekty, wszystkie zrealizowane planowo w roku ubiegłym i spełniające nasze wysokie standardy: na początek roku 2009 otwarcie Hotelu andel's w Berlinie jako jednego z największych hoteli konferencyjnych w stolicy Niemiec. W czerwcu dołączył Hotel andel's w polskim mieście Łódź, który chciałbym podkreślić w sposób szczególny: z podlegającej ochronie zabytków fabryki tekstyliów z XIX wieku powstał nowoczesny designerski hotel, niezwykle ceniony przez gości, wyróżniony licznymi nagrodami, w sposób niepowtarzalny łączący stare z nowym. We wrześniu otwarty został Hotel angelo w Jekaterynburgu – nasz pierwszy zakończony projekt na bardzo obiecującym rosyjskim rynku, a w listopadzie świętowaliśmy ponowne otwarcie Hotelu Magic Circus w Disneyland Paris po gruntownej przebudowie.

Rok 2010 jako rok przejściowy od kryzysu do normalności znowu nie będzie rokiem łatwym. Wykorzystamy lekki rozpęd, którego nabraliśmy w ostatnich dwóch kwartałach 2009 i będziemy aktywnie korzystać ze stopniowego i trwałego odprężenia. Wierzę, że podołamy także tym wyzwaniom.

Jak co roku, pragnę w tym miejscu podziękować naszym pracownikom za ich niezwykle zaangażowanie w tym trudnym roku 2009 i przede wszystkim także Wam, drodzy Akcjonariusze, za Wasze zaufanie.

Franz Jurkowitsch

INVESTOR RELATIONS

W I kwartale 2009 nastąpiło odbicie i kurs akcji Warimpexu się ustabilizował. Po 1,25 EUR na koniec roku akcje Warimpexu wykazały pozytywną tendencję wzrostową do kursu 3,25 EUR lub 13,05 PLN. Na dzień 31.12.2009 kurs wynosił 2,18 EUR lub 9,00 PLN.

Od naszego wejścia na giełdę staramy się prowadzić otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami, i tak np. w tym roku zorganizowaliśmy trzy udane dwudniowe pokazy Roadshow w Warszawie. Poza tym Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs, Wiedniu, Paryżu, Frankfurtcie, Amsterdamie i Londynie.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 28 maja 2009 wznowiono upoważnienie dla Zarządu do nabywania akcji własnych. W ten sposób wznowiono program skupu własnych akcji, uchwalony w ubiegłym roku. Umożliwia on nabycie maks. 10 % kapitału akcyjnego spółki po cenie jednostkowej akcji nie wyższej niż 8,40 EUR.

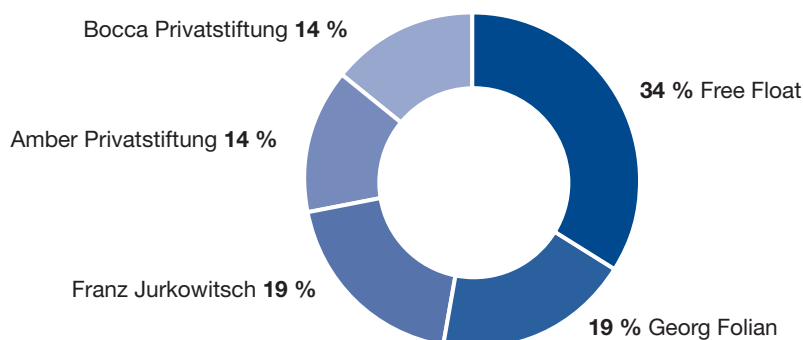
Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą także stanowić świadczenie wzajemne w zamian za nabywane nieruchomości, podmioty gospodarcze, zakłady lub udziały w jednej lub wielu spółkach w kraju i za granicą.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki, które odbyło się w dniu 16 października 2009 r., podjęto następujące uchwały:

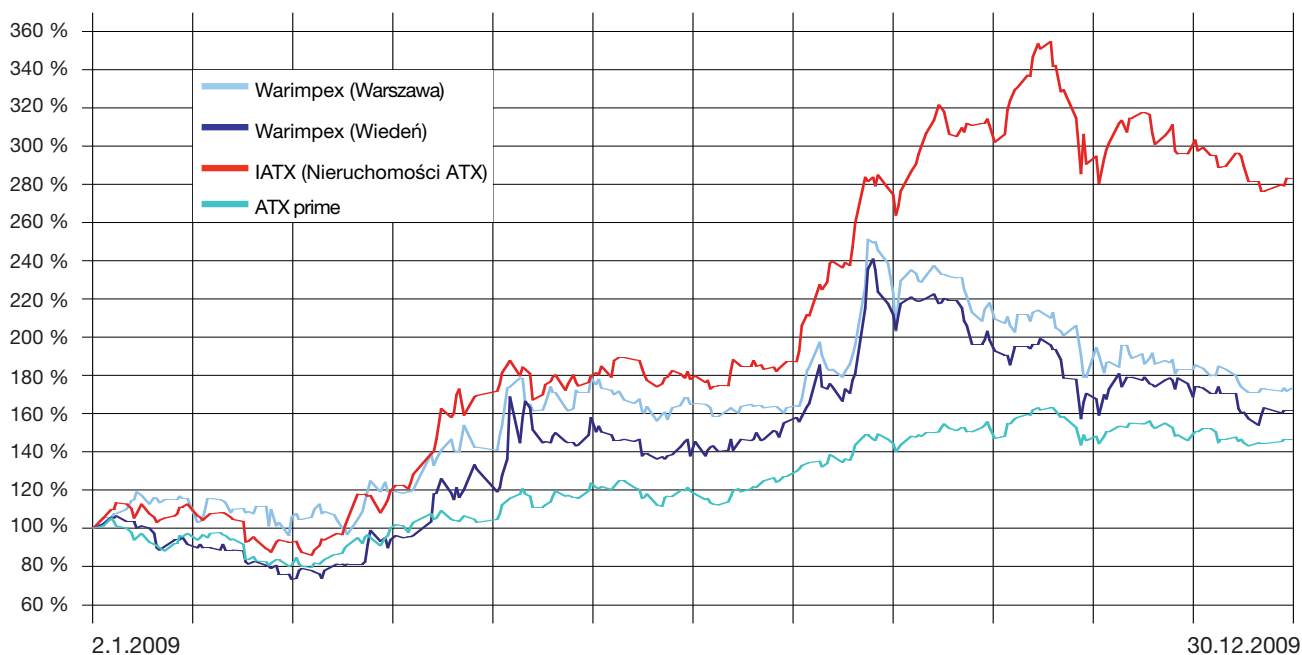
- Odwołanie upoważnienia dla Zarządu zgodnie z § 169 AktG (ustawy o akcjach), do podwyższenia kapitału akcyjnego za zgodą Rady Nadzorczej do dnia 20.09.2011 w jednej lub kilku transzach o maks. kwotę 9.000.000 EUR poprzez emisję maks. 9.000.000 nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, do maks. kwoty 45.000.000,- EUR, do ustalenia przedmiotu wkładów rzeczowych oraz osoby, od której spółka nabywa przedmiot, wymiaru danego wykonania prawa, kwoty emisji oraz jej warunków w zgodzie z Radą Nadzorczą.
- Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału akcyjnego w ciągu pięciu lat po wpisaniu odpowiedniej zmiany statutu w rejestrze handlowym, o kwotę maks. 18.000.000 EUR poprzez emisję maks. 18.000.000 sztuk nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, również w kilku transzach, z lub bez wyłączenia prawa poboru oraz do ustalenia kursu emisji i warunków emisji w zgodzie z Radą Nadzorczą.
- Z powodu niespodziewanej śmierci dotychczasowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, dr Alaricha Fenyves, we wrześniu 2009, uchwalono odpowiednie zmiany w Radzie Nadzorczej: Harald Wengust został wybrany do Rady Nadzorczej na pozostały okres kadencji zmarłego członka RN. Ponadto nowym członkiem Rady Nadzorczej na ten sam okres został pan Günter Korp. Po uzgodnieniach dokonanych w Radzie Nadzorczej pan Heinrich Geyer objął funkcję Przewodniczącego, pan Wolfgang Mitterberger jest jego zastępcą.

W dniu 23 października 2009 Spółka sprzedała inwestorom instytucjonalnym 3.599.999 sztuk nowych akcji zwykłych na okaziciela (jednostkowych) z prawem głosu, co odpowiada 9,99 % jej obecnego kapitału akcyjnego, z wyłączeniem prawa poboru. Kurs emisji wyniósł 2,25 Euro za akcję. Zanotowaną wyraźną nadsubskrypcję akcji po cenie emisji.

Struktura akcjonariuszy Stan: 24 marca 2010



Zmiany kursu



Wskaźniki akcji

ISIN	AT0000827209
Liczba akcji na miesiąc listopad 2009	39.599.999
Ticker	Stock Exchanges WXF Reuters WXFB.VI
Najwyższy kurs*	EUR 3,25 PLN 13,05
Najniższy kurs*	EUR 0,99 PLN 5,01
Kurs na 31.12.2009	EUR 2,18 PLN 9,00
*ostatnie 52 tygodnie	

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń	ATX Prime, Immobilien-ATX
Warszawa	Market Main 50 Plus, WIG, SWIG80

100-dniowy σ handel	w Wiedniu ok. 54 000 akcji w Warszawie ok. 22 000 akcji
----------------------------	--

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

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.

Międzynarodowy Fundusz Walutowy (MFW) podwyższył w styczniu 2010 ponownie (World Economic Outlook) swoje prognozy wzrostu gospodarczego w porównaniu z październikiem 2009 na rok 2009, 2010 i 2011. Na 2009 rok skorygowano prognozy ponownie w górę. W strefie Euro zakładana jest kontrakcja gospodarki -3,9 % (październik 2009 prognoza: -4,2 %) na 2009, na 2010 zakłada się wzrost w wysokości 1,0 % (0,3 %), a na 2011 1,6 %. Zakładany wzrost gospodarczy dla krajów regionu CEE w roku 2009 wynosi -4,3 % (-5,0 %), przy czym MFW zakłada dla Europy Środkowej i Wschodniej już w 2010 roku znacznie wyższy wzrost w wysokości 2,0 % (1,8 %). Za rok 2011 oczekuje się wzrostu w wysokości 3,7 % (3,8 %). Prognoza dla Rosji przewiduje po wyraźnej kontrakcji w roku 2009 w wysokości 9 % na rok 2010 wzrost 3,6 %, a na 2011 3,4 %.

RYNKI

POLSKA

Środowisko gospodarcze

Za rok 2009 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,7 %. Ten wysoki wzrost wynika z jednej strony z dużych inwestycji rządowych (finansowanych częściowo ze środków UE), a drugiej strony z ożywienia eksportu. W roku 2010 zakładany jest wzrost do 2,5 %¹, o 0,75 % większy niż jesienna prognoza Unii Europejskiej. Polska charakteryzuje się dużym rynkiem wewnętrznym i stabilnym popytem konsumpcyjnym, dodatkowo wspierają gospodarkę inwestycje publiczne.

Rynek nieruchomości w Warszawie charakteryzował się w roku 2009 wyraźnie niższymi czynszami i wyraźnym wzrostem pustostanów (z 3 % do 7 %) w zakresie nieruchomości biurowych², zaś w hotelarstwie uzyskano nieznacznie niższe obłożenia, średnia cena pokoju spadła jednak w związku z osłabieniem kursu Złotego.

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 od 1 września 2009 jest dzierżawcą hotelu czterogwiazdkowego plus marki andel's oraz właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin. W I półroczu 2009 przystosowano do nowego designu lobby, pomieszczenia konferencyjne, restaurację i bar Hotelu Chopin.

Hotel andel's Kraków został sprzedany 1 września 2009 na rzecz DEKA. Od lutego 2008 r. Warimpex był jedynym właścicielem nieruchomości, a teraz wynajmie ją od nowego właściciela na okres 15 lat po stałym czynszu. Vienna International Hotelmanagement AG będzie w dalszym ciągu zarządzać hotelem.

Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic oraz pole golfowe z 27 dołkami. W I kwartale 2009 zamknięto statek hotelowy Hansa (62 pokoje) i sprzedano pod koniec roku za kwotę 0,1 mln EUR.

Obłożenie Hotelu InterContinental było nieco mniejsze, ale w roku obrotowym w dalszym ciągu dobre, osiągając 72 % (2008: W Hotelu Sobieski obłożenie było także mniejsze niż w roku ubiegłym (2009: 58 %, 2008: 67 %). Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 71 % do 63 %, średnia cena pokoju została także obniżona. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie lekko wzrosło (2009: 68 %, 2008: 65 %), średnia cena pokoju została również obniżona z uwagi na słabszy kurs Złotego.

Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic spadło do 40 % (2008: 47 %). 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.

Hotel andel's Łódź został oficjalnie otwarty 15 czerwca 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. andel's jest pierwszym hotelem 4-gwiazdkowym w Łodzi i już w pierwszych miesiącach zanotował obłożenie w wysokości 52 %, co przewyższa oczekiwania i zwiastuje dobry początek jego działalności.

Realizacje: 1 hotel, 2 biurowce, 1 centrum handlowe

Prace budowlane przy Hotelu angelo w Katowicach postępowały zgodnie z planem, otwarcie odbyło się w marcu 2010.

¹ Komisja Europejska „Interim Forecast February 2010”

² CB Richard Ellis Markte View Warsaw Office Q4 2009

Będący w posiadaniu Warimpexu budynek biurowy w Krakowie ma zostać przekształcony w nowoczesny biurowiec. Trwają prace nad projektem.

W Warszawie Warimpex jest właścicielem jednego z nielicznych budynków historycznych. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu 2008 r. wydane zostało niezbędne do tego celu pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie w roku 2008 wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się na realizację biurowca zamiast hotelu. Pod koniec 2009 roku złożono pozwolenie na budowę.

W Białymstoku Warimpex kontynuował rozwój centrum handlowego, obejmującego ok. 19.000 m² powierzchni handlowej i 11.000 m² powierzchni biurowej do wynajęcia.

CZECHY

Środowisko gospodarcze

Wzrost PKB w Czechach wyniósł w III kwartale 2009 0,8 %, oczekiwany wzrost w IV kwartale ma być podobny. Wzrost PKB wyniósł w 2008 2,5 %, na 2009 oczekiwana jest kontrakcja gospodarki światowej w wysokości 4,8 %. W roku 2010 w związku z wyższym eksportem wzrost PKB ma wynieść 0,8 %³.

Zarówno w mniejszym sektorze pięciogwiazdkowym jak również w praskich hotelach czterogwiazdkowych zanotowano wyraźny spadek wskaźników dot. obłożenia i przychodów. Przyczyną niższego obłożenia i niższych cen pokoi, które dotyczyły całego rynku praskiego, był wyraźny spadek ilości gości amerykańskich, brytyjskich i hiszpańskich, gości biznesowych oraz konferencji. Ponadto w 2009 roku otwarto w Pradze wiele nowych hoteli.

Zasób: 7 hoteli

Warimpex posiada w Pradze trzy pięciogwiazdkowe hotele Palace, Le Palais i Savoy. W sektorze hoteli czterogwiazdkowych Warimpex posiada Hotel Diplomat i Hotele angelo w Pradze i Pilźnie. Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z IAS/IFRS hotel uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach.

W roku sprawozdawczym obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych wyniosło 66 % lub 51 % (2008: 62 % lub 64%), w segmencie pięciogwiazdkowym zaś 32 % i 53 % (2008: 40 % i 60 %). Średnia cena pokoju w obu kategoriach hoteli bardzo spadła.

Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 77 % (2008: 87 %). Średnia cena pokoju została jednak nieco podwyższona.

W Pilźnie w dniu 1 października 2008 otwarto kolejny Hotel angelo ze 144 pokojami. Obłożenie wyniosło w 2009 r. 38 %.

WĘGRY

Środowisko gospodarcze

Po wzroście PKB 0,6 % w roku 2008, w 2009 oczekiwany jest spadek o 6,5 %. W roku 2010 oczekiwana jest umiarkowana kontrakcja w wysokości 0,5 %.

Jedną z głównych przyczyn kurczenia się gospodarki jest niski popyt wewnętrzny, częściowo będący konsekwencją wymogów nałożonych przez MFW oraz zaostrzonych warunków dla kredytów konsumpcyjnych⁴.

^{3, 4} European Commission – European Economic Forecast Autumn 2009

W roku 2009 w Budapeszcie powstało mniej biurowców niż w 2008, pustostany wzrosły nieznacznie i utrzymują się wciąż na bardzo wysokim poziomie 22 % (2008: 17 %). Czysze spadły nieznacznie w porównaniu z rokiem ubiegłym.⁵

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17 000 m².

W biurowcu Csalogany z powierzchnią do wynajęcia 2.500 m² najemca wypowiedział pod koniec 2008 r. umowę najmu. W I kwartale 2009 obiekt został wynajęty miastu Budapeszt jako budynek sądowy, a pod koniec II kwartału sprzedany inwestorowi.

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w ok. 75 %. Biurowiec Sajka z ok. 800 m² powierzchni do wynajęcia jest obecnie wykorzystywany dla potrzeb Grupy.

Realizacje: 1 nieruchomość biurowa

Obecnie odbywa się modernizacja wzgl. redevelopment obu wież kompleksu biurowego Erzsebet. Na początku maja 2009 całkowicie wyremontowana wieża „B” została przekazana najemcy i jest wynajęta w 100 %. W związku z wieżą „A” odbywają się obecnie negocjacje w zakresie wynajmu, planuje się także jej modernizację i wynajem.

RUMUNIA

Środowisko gospodarcze

Gospodarka Rumunii urosła w 2008 roku aż o 6,2 %. W roku 2009 w związku z lawinowym odpływem kapitału i słabnącą konsumpcją oczekiwana jest wyraźna kontrakcja PKB o 8,0 %. W roku 2010 wzrost ma wynieść 0,5 %.

W Bukareszcie dane w zakresie obłożenia i przychodów na całym rynku spadły wskutek wyraźnego osłabienia klientów biznesowych oraz spadku w segmencie konferencji.

Zasób: 1 hotel

W Hotelu angelo Airporthotel w Bukareszcie, który Warimpex nabył w 2007 roku i powiększył w 2008 o 69 pokoi oraz przebudował wg designu angelo, obłożenie wyniosło w 2009 34 % (2008: 48 %), co oznacza raczej słaby wynik. Dzięki redukcji kosztów i zmianie kursów walut wartość GOP (Gross Operating Profit) hotelu spadła jednak w porównaniu z rokiem ubiegłym nieznacznie.

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. wyniósł 1,3 %, w 2009 oczekiwana jest kontrakcja gospodarki o 5,0 %. W 2010 PKB ma wzrosnąć wskutek wzrostu eksportu o 1,2 %⁶.

Zasób: 2 hoteli

W Niemczech Warimpex jest obecnie właścicielem połowy udziałów w hotelach angelo w Monachium i andel's w Berlinie.

Pod koniec maja 2008 został otwarty pierwszy hotel Grupy Warimpex w Niemczech – Hotel angelo w Monachium ze 146 pokojami, zrealizowany w ramach joint venture wspólnie z długoletnim partnerem UBM. Obłożenie wyniosło w 2009 roku 72 % (05-12/2008: 60 %) i było znacznie wyższe od średniej w branży w Monachium.

⁵ CB Richard Ellis Markte View Budapest Office Q4 2009

⁶ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2009

Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas czterogwiazdkowy designerski Hotel andel's Superior. Z łączną ilością pokoi 557 na 10 piętrach Hotel andel's Berlin należy do najatrakcyjniejszych miejsc do organizacji konferencji i imprez w Berlinie. Hotel powstał w ramach joint venture z UBM w terminie 19 miesięcy. Od otwarcia obłożenie wyniosło 57 %, co jak na nowy hotel należy uznać za doskonały start.

Realizacje: 1 hotel, 1 biurowiec

W drugiej fazie budowy na terenie angelo Monachium planowane jest archiwum miejskie/biurowiec i rozbudowa hotelu. Poza Hotelem andel's w Berlinie w okresie sprawozdawczym zakupiono kolejną działkę.

FRANCJA

Środowisko gospodarcze

Po wzroście PKB 0,4 % w roku 2008, w 2009 gospodarka skurczyła się o 2,2 %. Za rok 2010 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,2%⁷.

Zasób: 2 hoteli

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hotelu w roku 2009 wyniosło 69 % wzgl. 54 % (w roku poprzednim: 81 % wzgl. 70 %). Prace związane z przebudową (rozbudowa powierzchni konferencyjnych, remont basenu) w Hotelu Magic Circus, zakłócające częściowo działalność hotelu, zostały zakończone w listopadzie 2009.

AUSTRIA

Środowisko gospodarcze

Gospodarki austriacka jest silnie uzależniona od rozwoju gospodarczego w Niemczech i Europie Wschodniej. W 2008 wzrost PKB wyniósł 2,0 %. Na 2009 rok przewiduje się kontrakcję 3,7 %, na 2010 wzrost 1,1 %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 2012. Późną jesienią 2009 udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący luksusowe hotele Kempinski.

ROSJA

Środowisko gospodarcze

Rosja rozwijała się w roku 2008 bardzo dynamicznie, wzrost wyniósł 5,6 %. Rosja została silnie dotknięta załamaniem cen surowców i silnym zwrotem trendu światowych przepływów kapitału, PKB skurczył się w 2009 r. o 9 %. Na 2010 rok przewiduje się wzrost 3,6 %⁹.

Zasób: 2 hotele

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel zostanie włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w ramach konsolidacji pełnej. W roku sprawozdawczym 2009 remont hotelu był kontynuowany z własnych przepływów pieniężnych.

^{7,8} European Commission – European Economic Forecast Autumn 2009

⁹ IMF; World Economic Outlook Update January 2010

Również w Jekaterynburgu Warimpex zrealizował kolejny projekt lotniskowy. W związku z rozbudową portu lotniczego zaplanowano Hotel angelo, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Rozpoczęcie budowy nastąpiło w II kwartale 2008. Prace budowlane przebiegały zgodnie z planem, otwarcie mogło więc się odbyć w III kwartale 2009, jak zaplanowano.

Realizacje: 1 hotel, biura lotniskowe

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.

HOTELE EKONOMICZNE

Realizacje: 7 hoteli

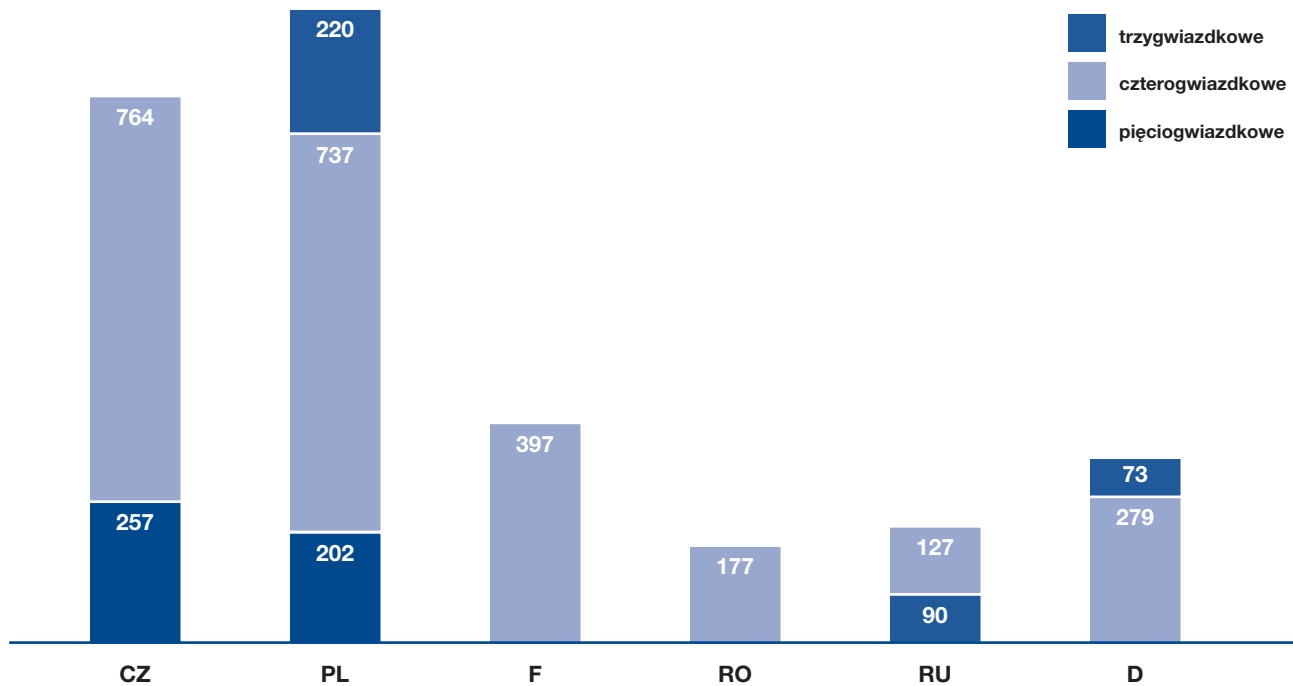
W marcu 2007 Warimpex zawarł z Louvre Hotels strategiczne joint venture w celu wspólnej realizacji hoteli ekonomicznych w Europie Środkowej. Na początku roku 2009 Louvre przeniósł swój udział finansowy w tym przedsięwzięciu joint venture na Starwood Capital Group, właściciela Louvre, ale w dalszym ciągu będzie partnerem w pracach nad rozwojem hoteli, przede wszystkim zaś zajmie się ich prowadzeniem i będzie działał jako fraczyzodawca (dla marek Premiere Classe i Campanile). Celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels – Campanile i Premiere Classe – także na rynkach krajowych Warimpexu.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte pod koniec 2011 wzgl. na początku 2012 roku w Zielonej Górze, a potem we Wrocławiu i w Bydgoszczy. W Budapeszcie i Katowicach otwarcie hoteli planowane jest na koniec 2012 roku. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane już zostały pierwsze pozwolenia na budowę.

Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą w tej chwili także negocjacje dotyczące rozwoju kolejnych hoteli ekonomicznych w węgierskich miastach Debreczyn i Miskolc. Trwają negocjacje dotyczące działek w Krakowie i Gdańsku. W Czechach w centrum zainteresowania partnerów joint venture są Praga, Brno i Ostrava oraz Bratysława i Koszyce na Słowacji.

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

- Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Campanile, Wrocław (152 pokoje)
- Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Premiere Classe, Wrocław (136 pokoi)
- Premiere Classe, Katowice (100 pokoi)

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2009

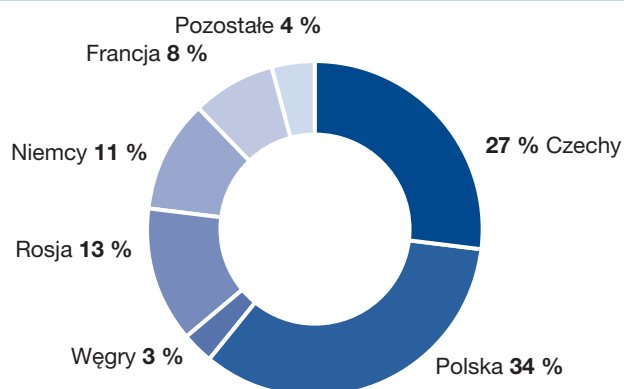
W porównaniu z 31.12.2008 ilość pokoi zwiększyła się z 2 699 o 623 do 3 322 pokoi (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31.12.2009. Wzrost ten wynika z otwarcia Hotelu angelo w Berlinie, otwarcia Hotelu andel's w Łodzi, otwarcia Hotelu angelo w Jekaterynburgu i zamknięcia statku hotelowego Hansa.

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2009 r. łącznie 25 nieruchomości, w tym 20 hoteli i 5 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 31.12.2009

Większość (34 %) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Polsce, po której drugie miejsce zajmują Czechy (27 %). Dzięki postępom w realizacji projektu Airportcity i inwestycjom w Hotelu andel's Berlin udział majątku nieruchomościowego w Rosji wzrósł do 13 % wzgl. do 11 % w Niemczech.

W podziale na sektory ok. 95 % nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 5 % na nieruchomości biurowe.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Wynik finansowy roku obrotowego 2009

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat (1.000 EUR)	2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	79.608	86.662	71.555
Development & Asset Management	5.650	7.706	9.643
	85.258	94.368	81.198
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	6.800	26.575	37.366
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty	-4.512	-12.709	-5.854
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	2.288	13.866	31.512
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	1.264	-378	-1.496
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	-	1	3.702
Pozostałe przychody operacyjne	2.567	5.153	4.682
	3.832	4.776	6.888
	91.378	113.010	119.598
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-40.495	-43.113	-32.014
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-1.592	-1.598	-984
Koszty świadczeń pracowniczych	-27.078	-27.675	-22.451
Pozostałe koszty operacyjne	-14.159	-11.272	-7.192
Koszty razem	-83.324	-83.658	-62.641
EBITDA	8.054	29.353	56.957
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-78.396	-26.014	-9.768
Zmniejszenie wartości firmy	-1.430	-6.751	-
EBIT	-71.772	-3.412	47.188
Przychody z działalności finansowej	3.937	3.668	3.277
Koszty działalności finansowej	-23.698	-27.324	-16.889
Wynik jednostek stowarzyszonych	-824	-2.370	-
Wynik brutto	-92.358	-29.439	33.577
Wynik netto za rok obrotowy	-92.667	-29.388	33.734

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2009 wyraźnie słabiej niż w 2008. Najważniejsze rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak w sposób zróżnicowany: podczas gdy przychody ze sprzedaży w Monachium wzrosły, a Hotele andel's w Berlinie i Łodzi świetnie zaczęły działalność, przychody w hotelach w Polsce i Francji oraz w Bukareszcie i w Spa Hotel w Karlovych Varach wyrażone w Euro (w walutach lokalnych były po części stabilne) spadły o 10 % do 20 %. Hotele w Pradze zanotowały spadek przychodów ze sprzedaży do 35 %. II półrocze 2009 charakteryzowało się wyraźnym osłabieniem negatywnych tendencji, a tym samym stabilizacją w segmencie hoteli na niższym poziomie.

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.

Przychody Grupy zmniejszyły się o 10 % z 94,4 mln EUR do 85,3 mln EUR w roku 2009. Przychody z działalności hoteli spadły w porównaniu z 2008 z 86,7 mln EUR do 79,6 mln EUR, mimo wzrostu średniej liczby pokoi.

Powodem tego spadku przychodów jest w dużej mierze Praga, gdzie w segmencie 5-gwiazdkowym przychody ze sprzedaży w porównaniu z rokiem ubiegłym wyraźnie spadły, także w segmencie 4-gwiazdkowym zanotowano znaczące spadki przychodów. Na innych rynkach przychody ze sprzedaży także częściowo znacznie spadły. Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowych i świadczenia usług deweloperskich spadły o 27 % do 5,6 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom.

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.

Przychody ze sprzedaży grup do zbycia:

W pierwszym kwartale ubiegłego roku Warimpex sprzedał 10% udział w projekcie rozwojowym Airportcity w St. Petersburgu na rzecz UBM, wynik na tej transakcji wyniósł 9,2 mln EUR. W II kwartale 2008 sprzedano z niewielkim zyskiem działkę w Poznaniu, Polska, którą Warimpex nabył w roku 2007.

Pod koniec II kwartału 2009 sprzedano inwestorowi biurowiec Csalogany z powierzchnią do wynajęcia ok. 2.500 m². Cena sprzedaży przewyższała wartość godziwą, określoną ostatnio w grudniu 2008 przez międzynarodowych rzeczoznawców CB Richard Ellis (CBRE). Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 2,3 mln Euro.

Pozostałe przychody operacyjne

W III kwartale 2009 dokonano sprzedaży Hotelu andel's Kraków, zawierając kolejną dobrą transakcję w trudnym otoczeniu rynkowym. Od lutego 2008 r. Warimpex był jedynym właścicielem nieruchomości, a teraz wynajmie ją od nowego właściciela na okres 15 lat po stałym czynszu. Ponieważ sprzedaż nastąpiła wg wartości bilansowej, nie znajduje co prawda odzwierciedlenia w rachunku zysków i strat, ale z dzierżawy w kolejnych latach oczekiwany jest wpływ na wynik, ponieważ czynsz dzierżawny ma być niższy od przychodów.

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.

EBITDA

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się z 29,4 mln EUR w roku 2008 o 73 % do 8,1 mln EUR. Zmniejszenie o 21,3 mln EUR jest głównie skutkiem niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości oraz niższych przychodów w segmencie Hotels & Resorts.

Dodatkowo na koszty miały wpływ jednorazowe nakłady związane z otwarciem hoteli w wysokości 0,8 mln EUR, z dotacją rezerwy na gwarancję GOP w wysokości 5 mln EUR, oraz koszty wypowiedzenia Holiday Inn w Paryżu w wysokości 1,25 mln EUR.

EBIT

W roku sprawozdawczym konieczne było podjęcie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych nieruchomości (wzgl. wartości firmy dot. nieruchomości). Dokonano odpisów aktualizacyjnych w wysokości 62,5 mln EUR (2008: 19,8 mln), 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 -3,4 mln EUR do -71,8 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej poprawił się z -26,0 mln EUR na -20,6 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek spadły w roku obrotowym 2009 w porównaniu z 2008 o 0,3 mln EUR wzgl. 2 %, mimo wzrostu pożyczek i kredytów. Powodem tego jest fakt, że 78 % zobowiązań finansowych posiada zmienne oprocentowanie, a 3M-EURIBOR spadł od początku października 2008 z 5,4% do obecnych 0,66%.

Wpływ na wynik z działalności finansowej w 2009 roku miało zmniejszenie wartości podmiotów stowarzyszonych w wysokości 0,8 mln EUR (2008: 2,4 mln EUR) oraz zdyskontowanie należności z tytułu ceny kupna w wysokości 3,0 mln EUR.

Wynik netto za rok obrotowy

Wynik netto Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z -29,4 mln EUR do -92,7 mln EUR. Spadek ten jest także głównie skutkiem nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych.

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 EUR	2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	79.608	86.662	71.555
Średnio pokoje przypadające na Grupę*	3.089	2.583	1.924
GOP przypadający na Grupę	23.636	29.619	29.604

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

W roku obrotowym dynamika przychodów ze sprzedaży w hotelach była wyraźnie słabsza niż w 2008. Średnia liczba dostępnych pokoi wzrosła o 506 (+20%) do 3 089 jednostek, przy czym przychody ze sprzedaży z działalności hoteli spadły z 86,6 mln EUR o 8 % do 79,6 mln EUR.

Gross Operating Profit (= GOP, określany wg „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) zmniejszył się o 20 % do 23,6 mln EUR. Przyczyną tego faktu były głównie mniejsze obłożenie, niższe ceny pokoi, zmiany kursów i koszty otwarcia hoteli.

Zmiany w zakresie zasobów „Hotels & Resorts” wynikają z otwarcia andel’s Berlin, otwarcia andel’s Łódź, otwarcia angelo Jekaterynburg i zamknięcia statku hotelowego Hansa.

Segment Development & Asset Management

w EUR	2009	2008	2007
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	5.650	7.706	9.643
Segment EBITDA	-4.859	12.406	36.048

Przychody ze sprzedaży segmentu Development & Asset Management spadły o 27 % z 7,7 mln EUR do 5,7 mln EUR. Spadek ten wynika głównie z niskich przychodów ze sprzedaży z refakturowania usług deweloperskich.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W 2008 r. dokonano sprzedaży 10 % udziałów w projekcie Airportcity w St. Petersburgu. Pod koniec kwietnia 2008 udało się sprzedać willę w czeskich Karlovych Varach. Na początku grudnia 2008 została sprzedana nieruchomość biurowa w Budapeszcie. W sumie zrealizowano przychody ze sprzedaży z tego tytułu w wysokości 18,2 mln EUR. W 2009 roku zyski ze sprzedaży były znacznie niższe, sprzedano biurowiec w Budapeszcie i Hotel andel’s w Krakowie. Zysk bilansowy z tytułu tych transakcji sprzedaży wyniósł 2,3 mln EUR.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany bilans w EUR	2009	2008	2007
Aktywa			
Aktywa trwałe	579.816	582.318	451.906
Aktywa obrotowe	31.057	59.872	56.454
Suma aktywów	610.873	642.190	508.360
Pasywa			
Kapitał podstawowy	39.599	36.000	36.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	22.503	105.050	141.040
Udziały mniejszościowe	-1.949	4.456	268
Kapitał własny ogółem	60.153	145.506	177.308
Zobowiązania długoterminowe	439.328	377.876	231.881
Zobowiązania krótkoterminowe	111.392	118.808	99.170
Zobowiązania ogółem	550.486	496.684	331.052
Suma kapitału własnego i zobowiązań	610.873	642.190	508.360

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. Dynamiczna ekspansja wywarła wyraźne skutki na aktywa trwałe. Ponieważ w roku obrotowym dokonano odpisów aktualizacyjnych majątku trwałego w wysokości 62,5 mln EUR (2008: 19,8 mln EUR), wartość aktywów uległa zmianie jedynie o -2%.

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 377,9 mln EUR o 16 % do 439,3 mln EUR.

Udział kapitału własnego według bilansu spadł w porównaniu z rokiem poprzednim z 23 % do 10 %.

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 19 % (2008: 37 %) ((NNNAV/skorygowana suma bilansowa).

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w EUR	2009	2008	2007
Wpływy z działalności operacyjnej	88.071	96.839	77.874
Wydatki na działalność operacyjną	-76.919	-85.377	-63.036
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.151	11.462	14.837
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-75.356	-120.106	-93.383
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych	2.278	-4.448	10.207
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	40.897	122.526	74.078
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	11.933	33.112	24.135

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej zmniejszyły się z 11,5 mln EUR w porównywalnym okresie 2008 do 11,1 mln EUR. Podczas gdy operacyjne przepływy pieniężne netto w segmencie Hotels & Resorts spadły wskutek niższego obłożenia i niższych cen pokoi, wzrosły operacyjne przepływy pieniężne w segmencie Development & Assetmanagement (por. uwagi w pkt 6.01 i 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	2009	2008	2007
Nabycie/Remont Hotel „Magic Circus Paryż“	1.224	–	11.889
Ukończenie Hotelu angelo Praga	–	–	472
Ukończenie Hotelu andel's Kraków	–	–	6.183
Ukończenie biurowca UBX 2andel's City Praga	–	–	1.995
Przebudowa Hotelu angelo Airporthotel Bukareszt		5.105	–
Postęp budowy Hotelu andel's Łódź	23.504	30.481	3.864
Postęp budowy Hotelu andel's Berlin	9.341	31.983	5.271
Postęp budowy Hotelu angelo Pilzno		7.346	2.056
Postęp rozwoju projektu i budowy Airportcity St. Petersburg	3.902	3.491	17.262
Postęp rozwoju projektu i budowy Hotelu angelo Monachium		4.355	1.861
Postęp rozwoju projektu, Białystok Shopping		749	1.243
Postęp projektu „angelo Katowice“	6.206		
Postęp budowy Hotelu angelo Jekaterynburg	26.509	13.335	
Rozbudowa Hotelu Savoy Praga (zakup działki)		147	2.272
Remont Hotelu Palace, Praga		40	1.178
Remont Hotelu Dvořák, Karlove Vary	221	361	1.133
Remont Hotelu Diplomat, Praga	128	820	1.525
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	9.677	13.895	394
	80.712	112.108	58.598

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 2,3 mln EUR wynika ze sprzedaży spółki będącej w posiadaniu biurowca Csalogany w Budapeszcie.

Saldo w wysokości -4,4 mln EUR w roku 2008 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.

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z niższych wpływów z płatności z długoterminowych kredytów projektowych. W listopadzie 2009 wyemitowano 3,6 mln nowych akcji.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

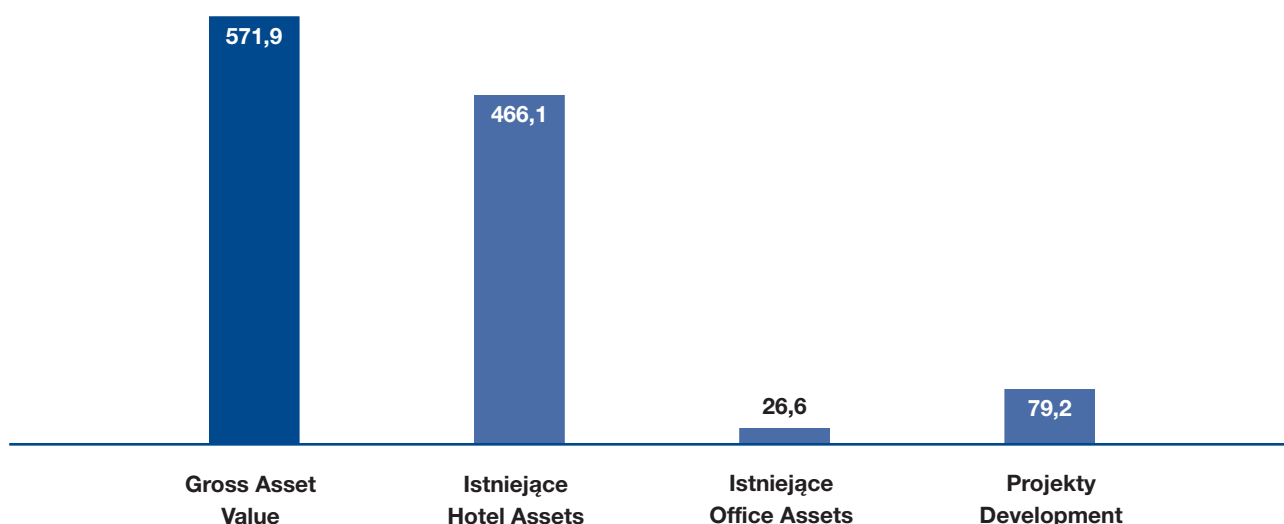
Na dzień bilansowy 31.12.2009 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 20 hoteli łącznie z ponad 4 800 pokojami (skorygowane o udziały częściowe 3 322) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 32 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 23 000 m²).

Ponadto 3 projekty hotelowe i 5 projektów biurowych znajdowało się w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych.

Po dniu bilansowym otwarty został Hotel angelo w Katowicach 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 Insitute 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 6,50 % do 9,50 % (w roku poprzednim: 6,25 % do 9,00 %), a w tych położonych w Czechach 7,00 % do 9,00 % (w roku poprzednim: 7,00 % do 7,50 %), w Niemczech 6,75 % do 7,50 % (w roku poprzednim: 7,00 % do 7,50 %), a we Francji od 7,75 % do 8,00 % (w roku poprzednim: 7,25 % do 7,50 %), w Rosji od 11,50 % do 12,00 % (w roku poprzednim: 10 %). Nieruchomości biurowe na Węgrzech i w Polsce zdyskontowano w wysokości 8,00 % do 10,50 % (w roku poprzednim: 7,50 % do 10 %).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31.12.2009 571,9 mln EUR (w roku poprzednim: 666,7 mln EUR). Spadek ten wynika głównie z utraty wartości wyrównywanych nowymi inwestycjami. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex zmniejszyła się w porównaniu z rokiem poprzednim z 301,9 mln EUR o 153,04 mln EUR wzgl. 51 % do 148,9 mln EUR na dzień 31 grudnia 2009. W porównaniu z 30 czerwca 2009 wynik NNNAV wzrósł o 27 %, a NNNAV na jedną akcję w związku z emisją nowych akcji o 15 %. 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) przedstawia się następująco:

w mln EUR.	2009		2008	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	62,1		141,0	
Wartości firmy		-0,9		-2,4
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,1		-3,8	
Rezerwa na podatek odroczony	16,2	15,1	20,7	16,9
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	411,8		339,8	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	466,1	54,3	417,7	77,9
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	23,3		25,1	
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	23,5	3,1	31,2	6,1
Wartość bilansowa projektów Development	54,8		140,7	
Wartość godziwa projektów Development	69,9	15,2	203,1	62,4
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	9,3		9,2	
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	9,3	-	9,2	-
Triple Net Asset Value		148,9		301,9
Liczba akcji na dzień 31.12.		39.599.999		36.000.000
NNNAV na jedną akcję w EUR		3,8		8,4

ISTOTNE RYZYKA I ZAGROŻENIA, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA

Jako koncern międzynarodowy w ramach swojej bieżącej działalności Warimpex jest narażony na różne ryzyka gospodarcze i finansowe.

(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 jest zminimalizowanie ryzyka zmian stóp procentowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony 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 2010 konieczne będzie przedłużenie tych linii kredytowych, ich refinansowanie i/lub przekształcenie w kredyty długoterminowe.

(d) Sprawozdania w zakresie istotnych aspektów systemu kontroli wewnętrznej oraz zarządzania ryzykiem w odniesieniu do procesu rachunkowości

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.

Całość odpowiedzialności w zakresie zarządzania ryzykiem spoczywa na Zarządzie, podczas gdy odpowiedzialność bezpośrednią ponoszą osoby kierujące jednostkami operacyjnymi. W ten sposób szczególnie duże znaczenie ma wewnętrzny system bieżącego raportowania do centrali koncernu, pozwalający na wczesne rozpoznawanie ryzyk i podejmowanie odpowiednich działań zaradczych. Jest to możliwe dzięki bieżącym miesięcznym raportom zawierającym niezbędne informacje, składanym Zarządowi przez jednostki operacyjne.

Grupa wyznaczyła podmiotom zależnym jednolite standardy realizacji i dokumentowania całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym głównie w zakresie procesu rachunkowości. Umożliwia to unikanie ryzyk prowadzących do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Ponadto raporty wewnętrzne sporządzane przez podmioty zależne, są weryfikowane w centrali koncernu pod względem prawidłowości danych i porównywane z założeniami planu, aby w razie różnic podjąć odpowiednie działania. Spółki są zobowiązane składać budżety roczne oraz plany średnioterminowe, zatwierdzane przez Zarząd.

Nad prawidłowością systemu rachunkowości w podmiotach zależnych czuwa zarówno spółka zarządzająca hotelami (np. Vienna International) jak i holding. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich operacyjnych spółek hotelarskich są badane przez zewnętrznych biegłych rewidentów.

Zarządzanie ryzykiem jest kontrolowane przede wszystkim przez Zarząd. Przy okazji sporządzania kwartalnych i rocznych 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 w zakresie sprawozdań finansowych)

Podczas regularnie odbywających się posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami podmiotów omawiane są sprawy bieżące dot. działalności oraz przewidywane szanse i ryzyka.

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.

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.

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

W roku 2009 średnie zatrudnienie wyniosło 1 381 (w roku poprzednim: 1 367) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 85 (w roku poprzednim: 90) osób w segmencie „Development & Asset Management” (wraz z centralą koncernu).

DŁUGOTRWAŁOŚĆ

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

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

Dane zgodnie z § 243a UGB¹⁰

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 39 599 999 EUR i jest podzielony na 39 599 999 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

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

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

Georg Folian	19 %
Franz Jurkowitsch	19 %
Bocca Privatstiftung	14 %
Amber Privatstiftung	14 %

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki, które odbyło się w dniu 16 października 2009 r., podjęto następujące uchwały:

- Odwołanie upoważnienia dla Zarządu zgodnie z § 169 AktG (ustawy o akcjach), do podwyższenia kapitału akcyjnego za zgodą Rady Nadzorczej do dnia 20.09.2011 w jednej lub kilku transzach o maks. kwotę 9.000.000 EUR poprzez emisję maks. 9.000.000 nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, do maks. kwoty 45.000.000,- EUR, do

¹⁰ Unternehmensgesetzbuch – nowy austriacki kodeks handlowy

ustalenia przedmiotu wkładów rzeczowych oraz osoby, od której spółka nabywa przedmiot, wymiaru danego wykonania prawa, kwoty emisji oraz jej warunków w zgodzie z Radą Nadzorczą.

- Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału akcyjnego w ciągu pięciu lat po wpisaniu odpowiedniej zmiany statutu w rejestrze handlowym, o kwotę maks. 18.000.000 EUR poprzez emisję maks. 18.000.000 sztuk nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, również w kilku transzach, z lub bez wyłączenia prawa poboru oraz do ustalenia kursu emisji i warunków emisji w zgodzie z Radą Nadzorczą.

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.

W dniu 23 października 2009 Spółka sprzedała inwestorom instytucjonalnym 3.599.999 sztuk nowych akcji zwykłych na okaziciela (jednostkowych) z prawem głosu, co odpowiada 9,99 % jej obecnego kapitału akcyjnego, z wyłączeniem prawa poboru. Kurs emisji wyniósł 2,25 Euro za akcję.

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. Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 28 maja 2009 wznowiono upoważnienie dla Zarządu do nabywania akcji własnych. W ten sposób wznowiono program skupu własnych akcji, uchwalony w ubiegłym roku. Umożliwia on nabycie maks. 10 % kapitału akcyjnego spółki po cenie jednostkowej akcji nie wyższej niż 8,40 EUR.

Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom spółki lub podmiotu z nią powiązanego. Skupione akcje mogą także stanowić świadczenie wzajemne w zamian za nabywane nieruchomości, podmioty gospodarcze, zakłady lub udziały w jednej lub wielu spółkach w kraju i za granicą.

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 66 500 akcji po średnim kursie 4,53 EUR, co stanowi 0,18 % kapitału akcyjnego.

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

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

PERSPEKTYWY

Siedem projektów nieruchomościowych – nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych – znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty hotelowe:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark
z powierzchnią biurową 40.000 m²
i hotelem międzynarodowym z 300 pokojami (planowane otwarcie 2011-2013)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- rewitalizacja kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A“
- Biura Le Palais, Warszawa
- Biurowiec, Kraków
- Hotel/biurowiec, Monachium
- Palais Hansen, Wiedeń
- Shopping Center, Białystok

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

- Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Campanile, Wrocław (152 pokoje)
- Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Premiere Classe, Wrocław (136 pokoi)
- Premiere Classe, Katowice (100 pokoi)

Wiedeń, dnia 22 marca 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



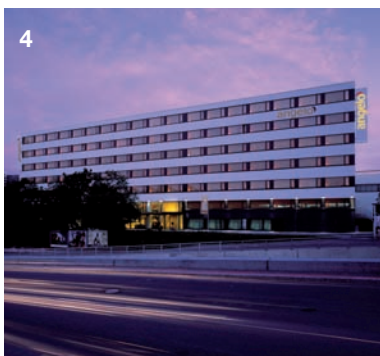
1



2



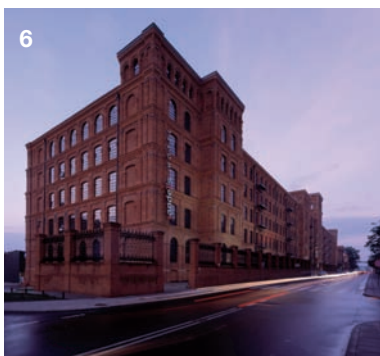
3



4



5



6



7

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

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

2) Hotel InterContinental*****, Warszawa

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

3) angelo Hotel****, Katowice

PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24
203 pokoje
(otwarty w marzec 2008)

4) angelo Designhotel, Monachium

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

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

D-10407 Berlin, Landsberger Allee 106
557 pokoi (otwarty w marcu 2009)

6) andel's Hotel****, Łódź

PL-91 065 Łódź, Ogrodowa 17
278 pokoi (otwarty w maju 2009)

7) angelo Airporthotel****,

Jekaterynburg-Kolcowo
RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
203 pokoi (otwarty w wrzesień 2009)

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2009

41	Skonsolidowanych 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
47	Informacje ogólne
47	Zasady rachunkowości
64	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
67	Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych
69	Udziały w joint ventures
70	Informacje dotyczące segmentów działalności
82	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
86	Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję
104	Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi
106	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
112	Instrumenty finansowe
116	Zdarzenia po dniu bilansowym
118	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

w EUR	Nota	2009	2008
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		79.607.960	86.662.545
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		5.649.884	7.705.726
	7.01.	85.257.844	94.368.270
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		6.800.000	26.575.000
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(4.512.344)	(12.708.934)
	4.01.	2.287.656	13.866.066
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	[16]	1.264.444	(377.922)
Pozostałe przychody operacyjne	7.01.	2.567.052	5.152.789
		3.831.496	4.774.867
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	7.02.	(40.494.771)	(43.112.586)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	7.02.	(1.591.607)	(1.597.662)
Koszty świadczeń pracowniczych	7.03.	(27.078.425)	(27.674.761)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	7.04.	(78.396.131)	(26.014.030)
Pozostałe koszty operacyjne	7.05.	(14.158.868)	(11.272.460)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy		–	697
Zmniejszenie wartości firmy	[13]	(1.429.626)	(6.750.684)
		(163.149.429)	(116.421.485)
Wynik na działalności operacyjnej		(71.772.433)	(3.412.282)
Przychody z działalności finansowej	7.07.	3.937.050	3.667.574
Koszty działalności finansowej	7.06.	(23.698.197)	(27.324.497)
Wynik jednostek stowarzyszonych	[14]	(824.292)	(2.369.951)
Wynik brutto		(92.357.873)	(29.439.156)
Podatek dochodowy	[08]	(1.092.990)	(1.338.782)
Podatek dochodowy odroczoney	[08]	783.616	1.389.625
Wynik netto okresu		(92.667.247)	(29.388.313)
Różnice kursowe		(747.702)	(2.367.892)
Zysk/strata hedging		(734.628)	(44.832)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		257.097	228.019
Pozostałe przychody i koszty		(1.225.233)	(2.184.705)
Razem przychody i koszty okresu		(93.892.480)	(31.573.018)
Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(86.519.399)	(29.170.641)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(6.147.847)	(217.672)
		(92.667.247)	(29.388.313)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		(87.486.974)	(30.611.260)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(6.405.506)	(961.758)
		(93.892.480)	(31.573.018)
Zysk na jedną akcję:			
rozwodniony=podstawowy, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[09]	(2,36)	(0,80)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2009

w EUR	Nota	2009	2008
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		376.720.698	337.675.134
Aktywa w budowie		81.019.736	136.466.751
	[10]	457.740.434	474.141.885
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	42.885.519	39.255.822
Wartość firmy (goodwill)	[13]	921.266	2.350.892
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	[12]	397.799	3.402.304
Jednostki stowarzyszone	[14]	9.337.412	9.189.950
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	67.421.539	50.140.248
Podatek odroczony	[08]	1.112.352	3.836.593
		579.816.321	582.317.695
Aktywa obrotowe			
Zapasy	[16]	3.013.257	1.652.909
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[17]	16.025.579	23.369.764
Pozostałe aktywa finansowe	26.3.	84.241	1.736.933
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[18]	11.933.442	33.112.348
		31.056.519	59.871.954
SUMA AKTYWÓW		610.872.840	642.189.648

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2009

w EUR	Nota	2009	2008
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>			
Kapitał podstawowy	[09]	39.599.999	36.000.000
Kapitał zapasowy		59.627.010	55.576.939
Niepodzielony wynik finansowy		(40.204.719)	41.480.911
Akcje własne	[09]	(301.387)	(291.019)
Pozostałe kapitały rezerwowe	[19]	3.380.802	8.282.960
		62.101.705	141.049.792
<i>Udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli</i>		(1.949.100)	4.456.240
Kapitał własny ogółem		60.152.605	145.506.031
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	[20]	418.559.227	352.232.532
Rezerwy	[21]	3.353.547	4.083.826
Pozostałe zobowiązania	[22]	1.256.038	851.914
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[08]	16.159.365	20.707.325
		439.328.176	377.875.597
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i oraz pozostałe zobowiązania	[22]	35.525.278	27.027.724
Kredyty i pożyczki	[20]	70.552.125	90.006.995
Pochodne instrumenty finansowe	26.3.	467.205	5.290
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		180.992	951.650
Rezerwy	[21]	4.666.457	816.361
		111.392.058	118.808.019
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		610.872.840	642.189.648

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

w EUR	Nota	2009	2008
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		83.952.487	94.612.088
z projektów w zakresie nieruchomości		2.270.124	1.472.692
z odsetek		1.848.303	754.479
		88.070.915	96.839.259
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(1.920.498)	(2.525.775)
zużycie materiałów i usług		(37.544.832)	(42.992.469)
świadczenia pracownicze		(28.000.623)	(29.248.149)
pozostałe koszty operacyjne		(7.540.610)	(9.227.044)
podatek dochodowy		(1.912.890)	(1.383.735)
		(76.919.453)	(85.377.172)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	[06]	11.151.462	11.462.087
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		27.912.317	4.698.932
wydatki na nabycie		(80.712.100)	(112.108.494)
	[10]	(52.799.783)	(107.409.561)
Nieruchomości inwestycyjne:			
wydatki na nabycie	[11]	(12.520.943)	(10.098.693)
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży	7.06.	–	4.206.000
Oprogramowanie:			
Wpływy ze sprzedaży oprogramowania		15.808	–
Wydatki na nabycie oprogramowania		(311.137)	(174.034)
		(295.329)	(174.034)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych	[14]	(871.015)	(3.262.336)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(7.364.542)	(3.019.574)
Pozostałe		(1.504.859)	(347.601)
		(8.869.401)	(3.367.175)
		(75.356.471)	(120.105.799)

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

w EUR	Nota	2009	2008
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych			
wpływy ze sprzedaży grup do zbycia		2.600.000	14.206.715
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		(321.993)	(825.368)
	4.01.	2.278.007	13.381.348
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		–	(14.071.261)
wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych		–	978.965
		–	(13.092.295)
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach		–	(4.736.642)
		2.278.007	(4.447.589)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych		(73.078.464)	(124.553.389)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy ze zmian kapitału	[09]	7.650.070	–
Wydatki na nabycie akcji własnych	[09]	(10.368)	(291.019)
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		165	269.625
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1.	115.367.594	176.042.528
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1.	(65.261.135)	(24.594.626)
Splata kredytów IFRS 5		–	687.271
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(18.793.592)	(19.424.155)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	26.5.	1.944.516	(1.163.810)
Wyplata dywidend	[09]	–	(9.000.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		40.897.250	122.525.814
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(21.029.752)	9.434.512
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(149.154)	(457.364)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		33.112.348	24.135.200
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		11.933.441	33.112.348

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

w EUR	Nota19					RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem Kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitał rezerwowo	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 2008	36.000.000	55.576.939	79.655.018	-	5.808.226	177.040.184	267.837	177.308.021
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)
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	-	-	5.009.571	5.009.571
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych			-	-	-	-	137.125	137.125
Ujemne udziały mniejszościowe			(3.465)	-	-	(3.465)	3.465	-
Podwyższenie kapitału	-	-						
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(291.019)	-	(291.019)	-	(291.019)
Wypłata dywidend	-	-	(9.000.000)	-	-	(9.000.000)	-	(9.000.000)
Razem przychody i koszty okresu	-	-	(29.170.641)	-	(1.440.619)	(30.611.260)	(961.758)	(31.573.018)
Stan na dzień								
31.12.2008/1. 01.2009	36.000.000	55.576.939	41.480.912	(291.019)	8.282.960	141.049.792	4.456.240	145.506.032
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków			4.833.769	-	(4.833.769)	-	-	-
(odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny			-	-	918.416	918.416	-	918.416
Zmiany konsolidacyjne	-	-	-	-	(19.230)	(19.230)	-	(19.230)
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych			-	-	-	-	165	165
Podwyższenie kapitału	3.599.999	4.499.999	-	-	-	8.099.998	-	8.099.998
Koszty pozyskania kapitału		(599.904)	-	-	-	(599.904)	-	(599.904)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału		149.976	-	-	-	149.976	-	149.976
Nabycie akcji własnych	-	-	-	(10.368)	-	(10.368)	-	(10.368)
Razem przychody i koszty okresu	-	-	(86.519.399)	-	(967.575)	(87.486.974)	(6.405.506)	(93.892.480)
Stan na dzień 31.12.2009	39.599.999	59.627.010	(40.204.718)	(301.387)	3.380.802	62.101.706	(1.949.101)	60.152.605

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2009

[01] Informacje ogólne

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG za rok obrotowy zakończony 31.12.2009 zostało w dniu 22.03.2010 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

[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 na dzień 1 stycznia 2009 Grupa stosowała następujące nowe /zmienione standardy i interpretacje:

IAS 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” wprowadza prezentację wyniku całościowego, w której wszystkie pozycje przychodów i kosztów ujęte w rachunku zysków i strat oraz wszystkie elementy wyniku ujęte w kapitale własnym bez wpływu na wynik, są prezentowane w jednym zestawieniu lub w dwóch połączonych ze sobą zestawieniach. Grupa zdecydowała się przedłożyć jedno zestawienie.

(Wcześniej zastosowany) zmieniony IFRS 3 „Połączenia jednostek gospodarczych” wprowadza istotne zmiany w zakresie ujmowania połączeń jednostek dokonanych po terminie zastosowania. Wywiera to skutki na wycenę udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli, ujmowanie kosztów transakcji, wprowadzenie do sprawozdania i następnie wycenę warunkowego świadczenia wzajemnego oraz sukcesywne nabycia jednostek. Nowe regulacje będą wywierały wpływ na początkową wysokość wartości firmy, na wynik okresu, w którym następuje połączenie jednostek gospodarczych i na przyszłe wyniki. Zmiana ta została zastosowana prospektywnie i nie wywarła skutków w roku obrotowym z uwagi na brak tego rodzaju zdarzeń.

(Wcześniej zastosowany) zmieniony IAS 27 „Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe” przewiduje ujmowanie zmiany wysokości udziału w jednostce zależnej, nie prowadzącej do utraty kontroli, jako transakcji z udziałowcami w ich właściwości jako udziałowców. Z tytułu tego rodzaju transakcji nie może więc wynikać ani wartość firmy, ani zysk czy strata. Ponadto zmieniono przepisy dot. podziału strat na właścicieli jednostki macierzystej i udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli oraz regulacje w zakresie transakcji prowadzących do utraty kontroli.

Nowe regulacje będą miały wpływ na przyszłe nabycia lub utratę kontroli w jednostkach zależnych oraz transakcje z udziałami nie uprawniającymi do sprawowania kontroli. Zmiana ta została zastosowana prospektywnie i nie wywarła skutków w roku obrotowym z uwagi na brak tego rodzaju zdarzeń.

Zmiana IFRS 7 „Instrumenty finansowe: ujawnienie informacji” przewiduje ujawnianie dodatkowych informacji o ustalaniu wartości godziwych i ryzyku w zakresie płynności. Zmiana wymaga ilościowej analizy wyznaczenia wartości godziwych na podstawie trzystopniowej hierarchii dla każdej kategorii instrumentów finansowych, ujmowanych według wartości godziwej. Dodatkowo w zakresie wyceny według wartości godziwej dla poziomu 3 przewidziano przejście między saldem początkowym i końcowym oraz ujawnienie istotnych przeksięgowień między poziomem 1 i 2 hierarchii. Zmiana ta wyjaśnia ponadto wymagania dot. ujawniania informacji w zakresie ryzyka płynności dla zdarzeń dotyczących instrumentów pochodnych i w zakresie składników majątkowych użytych w celu zarządzania płynnością.

Informacje dot. wyznaczania wartości godziwych przedstawiono w nocie 25. Informacje dot. ryzyka płynności nie ulegną znaczącym zmianom wskutek nowej regulacji; przedstawiono je w nocie 25.4.

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. Standard ogólny przewiduje dla każdego zmienionego IFRS osobną regulację przejściową. Poniższe nowe regulacje nie wywarły żadnych skutków dla metod prezentacji i wyceny oraz przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyników Grupy:

- IAS 1 Prezentacja sprawozdania finansowego
- IAS 7 Rachunek przepływów pieniężnych
- IAS 8 Zasady rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów
- IAS 10 Zdarzenia po dniu bilansowym
- IAS 16 Rzeczowe aktywa trwałe
- IAS 19 Świadczenia pracownicze
- IAS 20 Dotacje rządowe oraz ujawnianie informacji na temat pomocy rządowej
- IAS 23 Koszty finansowania zewnętrznego
- IAS 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe
- IAS 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych
- IAS 29 Sprawozdawczość finansowa w warunkach hiperinflacji
- IAS 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach
- IAS 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa
- IAS 38 Wartości niematerialne i prawne
- IAS 39 Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena
- IFRS 5 Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Poniższe zastosowane po raz pierwszy standardy i interpretacje nie wywarły żadnych skutków dla metod prezentacji i wyceny oraz przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyników:

- IFRS 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy i IAS 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe – Koszty nabycia udziałów w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach lub jednostkach stowarzyszonych
- IAS 32 Instrumenty finansowe: Prezentacja i IAS 1 Prezentacja sprawozdania finansowego: Wypowiadanie instrumentów finansowych i zobowiązania powstające przy likwidacji
- IAS 39 Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena – odpowiednie transakcje podstawowe
- IFRIC 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych i IAS 39 Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena
- IFRIC 12 Umowy o świadczeniu usług koncesjonowanych (zastosowany wcześniej)
- IFRIC 13 Programy lojalnościowe
- IFRIC 15 „Umowy o budowę nieruchomości”
- IFRIC 16 Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostkach zagranicznych

- IFRIC 17 Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli
- IFRIC 18 Aktywa otrzymane od kontrahentów
- IFRS 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy
- IFRS 2 Płatności regulowane w formie udziałów

2.02.b We wrześniu 2007 Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości IASB opublikowała Exposure Draft 9 (ED9 Joint Arrangements), regulujący nowe zasady ujmowania udziałów w przedsięwzięciach joint ventures. Dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Warimpex ta nowa regulacja oznaczałaby konieczność retrospektywnej zmiany zasad ujmowania wszystkich joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej na konsolidację metodą praw własności.

W chwili sporządzania bilansu założono, że nowa regulacja zostanie zastosowana po raz pierwszy dla roku obrotowego 2011. Skutki tegoż dla bilansu otwarcia 2010 wzgl. dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2009 przedstawiałyby się wówczas następująco:

AKTYWA	31.12.2009	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 1.1.2010
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe & Investment Property	500.625.953	(206.607.691)	294.018.261
Wartości niematerialne i prawne	1.319.066	11.736	1.330.802
Jednostki stowarzyszone	9.337.412	2.807.315 ¹⁾	12.144.727
Pozostałe aktywa finansowe	67.421.539	47.911.270 ²⁾	115.332.809
Podatek odroczony	1.112.352	(900.497)	211.855
	579.816.321	(156.777.867)	423.038.454
Aktywa obrotowe			
Zapasy, papiery wartościowe i należności krótkoterminowe	19.123.077	(5.961.062)	13.162.015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11.933.442	(4.553.197)	7.380.244
SUMA AKTYWÓW	610.872.840	(167.292.127)	443.580.713
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	62.101.705	28.211.662	90.313.368
Udziały mniejszościowe	(1.949.100)	(6.235)	(1.955.335)
	60.152.605	28.205.427	88.358.033
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	418.559.227	(184.857.611)	233.701.617
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	4.609.584	(910.425)	3.699.160
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	16.159.365	(1.170.066)	14.989.299
	439.328.176	(186.938.101)	252.390.075
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	70.552.125	(978.251)	69.573.875
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	40.839.933	(7.581.202)	33.258.731
	111.392.058	(8.559.453)	102.832.606
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ	610.872.840	(167.292.127)	443.580.713

Gdyby joint ventures w roku obrotowym 2009 nie zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą konsolidacji proporcjonalnej, lecz metodą praw własności, wówczas wynik finansowy Grupy wyglądałby następująco:

	2009	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 2009
Przychody ze sprzedaży			
Segment Hotels & Resorts	79.607.960	(33.197.714)	46.410.246
Segment Development & Asset-Management	5.649.884	(1.362.262)	4.287.622
	85.257.844	(34.559.976)	50.697.868
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	2.287.656	–	2.287.656
Zmiana stanu	1.264.444	–	1.264.444
Pozostałe przychody operacyjne	2.108.265	(328.199)	1.780.066
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(40.494.771)	17.416.259	(23.078.512)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(1.591.607)	444.574	(1.147.033)
Koszty świadczeń pracowniczych	(27.078.425)	9.700.367	(17.378.058)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	(78.396.131)	18.560.948	(59.835.183)
Pozostałe koszty operacyjne	(13.700.081)	2.923.770	(10.776.311)
± wartości firmy	(1.429.626)	–	(1.429.626)
Wynik na działalności operacyjnej	(71.772.433)	14.157.743	(57.614.690)
Przychody z działalności finansowej	3.937.050	2.176.255 ³⁾	6.113.305
Koszty działalności finansowej	(23.698.197)	6.391.655	(17.306.543)
Wynik jednostek stowarzyszonych	(824.292)	(3.791.672) ⁴⁾	(4.615.964)
Wynik brutto	(92.357.873)	18.933.981	(73.423.892)
Podatek dochodowy	(1.092.990)	61.980	(1.031.011)
Podatek dochodowy odroczony	783.616	(651.505)	132.112
Wynik netto za rok obrotowy	(92.667.247)	18.344.455 ⁵⁾	(74.322.791)
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	(86.519.399)	18.344.455	(68.174.944)
- akcjonariuszom mniejszościowym	(6.147.847)	–	(6.147.847)
	(92.667.247)	18.344.455	(74.322.791)

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 strata netto Grupy Warimpex za rok obrotowy 2009 byłaby niższa o 18 344 455,- 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.

Udział nie uprawniający do kontroli to kapitał własny jednostki zależnej, nieprzyporządkowanej do jednostki macierzystej ani bezpośrednio ani pośrednio. Udziały te są oddzielnie wykazywane w skonsolidowanym rachunku wyniku całościowego i strat i w skonsolidowanym bilansie. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. Straty są przyporządkowane udziałom nie uprawniającym do sprawowania kontroli także wówczas, gdy powoduje to powstanie salda ujemnego. Zmiana wysokości udziału w jednostce zależnej bez utraty kontroli jest wykazywana jako transakcja na kapitale własnym.

2.04. Profesjonalny osąd kierownictwa i oszacowania

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

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

Zwiększenie i utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie

Grupa co pół roku wykonuje testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, 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. Wartość odzyskiwalna obliczana jest w oparciu o zewnętrzną opinię. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momentu ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, prowadząca do wyższej 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.

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. Podstawę prognozowanych przepływów pieniężnych tworzą zatwierdzone budżety hoteli (segment „Hotels & Resorts”) wzgl. przewidywane przyszłe przepływy pieniężne po ukończeniu realizacji projektów pomniejszone o powstające koszty wytworzenia (segment „Development & Assetmanagement”).

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). Podstawę tej wyceny stanowią także prognozowane przepływy pieniężne na podstawie zatwierdzonych budżetów hoteli (segment „Hotels & Resorts”) wzgl. projektowane przyszłe przepływy pieniężne po ukończeniu projektów dotyczące powstających jeszcze kosztów wytworzenia. W przypadku wycenianych aktywów nie ma istotnych różnic między wartością użytkową a wartością godziwą pomniejszoną o koszty sprzedaży.

Kwota możliwa do uzyskania zależy w dużej mierze od zastosowanej stopy kapitalizacji (Yield) oraz od spodziewanych przyszłych wpływów i wskaźnika wzrostu zastosowanego dla celów prognozowania wyników. W związku z panującym kryzysem finansowym i gospodarczym istnieje zwiększone ryzyko planowania. W szczególności ryzyka te dotyczą rynków Europy Wschodniej i mogą prowadzić w kolejnych latach obrotowych do istotnych korekt wartości bilansowych.

Yield odzwierciedla aktualne wyceny rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. Współczynnik kapitalizacji (Yield) użyty do obliczeń wynosił w hotelach położonych w Polsce od 6,5% do 9,5% (w roku poprzednim: 6,25% do 9,0%), a w tych położonych w Czechach 7,0% do 9% (w roku poprzednim: 7,0% i 7,5%) a dla Rosji 11% i 12% (w roku poprzednim 10%).

Przy współczynniku Yield niższym o 0,5% konieczność aktualizacji wartości zmniejszyłaby się o 5,7 mln Euro, przy Yield wyższym o 0,5% wzrosłaby o 5,9 mln Euro.

Międzynarodowy kryzys finansowy i gospodarczy dotknął w szczególności branżę turystyczną. Skutkiem tej sytuacji było mniejsze obłożenie pokoi oraz niższe średnie ceny pokoi, co wywarło bezpośredni wpływ na prognozowane przyszłe przepływy pieniężne.

Gdyby oczekiwane przepływy pieniężne były wyższe (niższe) o 10%, konieczność aktualizacji wartości spadłaby (wzrosłaby) o 20,91 mln Euro (28,54 mln Euro).

W roku sprawozdawczym wystąpiła - głównie w pierwszym półroczu - konieczność zmniejszenia wartości brutto środków trwałych, aktywów w budowie i nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 73.434.076,- Euro (2008: 13.020.542,- Euro). Do dnia 31 grudnia możliwe było wskutek wzrostu wartości odzyskiwalnej zwiększenie wartości o 12.342.822,- Euro. Szczegóły zawarte są w notcie 7.04. Wartości bilansowe tych składników aktywów zostały przedstawione w notach [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 31.12.2009 r. wynosiła 24 445 839,- Euro (2008: 11 802 757,- Euro), z czego faktycznie ujęto 1 112 352,- Euro (2008: 3 836 593,- 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 nocie 2.02.b.

2.06. Instrumenty finansowe

2.06.1. 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:

Kredite und Forderungen sind nicht-derivative finanzielle Vermögenswerte mit festen oder bestimmbaren Zahlungen, die nicht in einem aktiven Markt notieren. Nach erstmaliger Erfassung werden die Kredite und Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode abzüglich etwaiger Wertminderungen bewertet. Gewinne und Verluste werden im Jahresergebnis erfasst, wenn die Kredite und Forderungen ausgebucht, oder wertgemindert sind sowie im Rahmen von Amortisationen.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

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.

2.06.2. 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 z tytułu utraty wartości. 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.

2.06.3. 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 i nie zachowała zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych 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.

2.06.4. Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa wykazywane według kosztów zamortyzowanych

Jeżeli istnieją obiektywne okoliczności wskazujące na to, że wystąpiła utrata wartości aktywów 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.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Jeżeli składnik aktywów utracił wartość, niepodzielona strata wykazywana jest z odniesieniem na wynik w kosztach finansowych i usuwana z funduszu zapasowego na aktywa finansowe dostępne do sprzedaży.

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.

2.06.5. 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.

2.06.6. 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.

Grupa jako leasingobiorca

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 naliczano 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.

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego wykazywane są w rachunku zysków i strat liniowo przez okres trwania stosunku leasingu jako koszt.

Grupa jako leasingodawca

Stosunki leasingowe, w ramach których wszystkie szanse i ryzyka związane z własnością nie są w większości przenoszone z Grupy na leasingobiorcę, klasyfikowane są jako leasing operacyjny.

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 2,8 mln Euro (2008: 3,1 mln), od roku do trzech lat 2,6 mln Euro (2008: 2,7 mln), 3-5 lat 1,0 mln Euro (2008: 1,1 mln), i >5 lat 0 mln Euro (2008: 0).

2.06.7. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

Grupa stosuje pochodne instrumenty finansowe. Są one wykazywane początkowo według wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie wyceniane 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

Chodzi tu o zabezpieczenie ryzyka wahań przepływów pieniężnych, które można przyporządkować ryzyku związanemu z wykazaniem składnikiem aktywów, wykazaniem zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazaniem stałym zobowiązaniem.

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

Kwoty ujęte w pozostałym wyniku 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 ujęte w pozostałym wyniku dodaje się do początkowej wartości tego niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązań.

Jeżeli przestanie się oczekiwać wystąpienia planowanej transakcji lub przyszłego wiążącego zobowiązania, wówczas kwoty ujęte w pozostałym wyniku 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 ujęte w pozostałym wyniku ujmują się dalej w osobnej pozycji 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.

2.06.8. Hierarchia wartości godziwych

Grupa stosuje następującą hierarchię do określania i wykazywania wartości godziwych instrumentów finansowych w ramach każdej wyceny:

Poziom 1: notowane (nieskorygowane) ceny na rynkach aktywnych dla aktywów lub zobowiązań tego samego rodzaju

Poziom 2: procedury, w których wszelkie parametry wstępne, odnoszące znaczące skutki dla wykazywanych wartości godziwych, dają się zaobserwować bezpośrednio lub pośrednio

Poziom 3: procedury, stosujące parametry wstępne, oddziałujące znacząco na wykazaną wartość godziwą i nie bazujące na zaobserwowanych danych rynkowych.

2.07. 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.

Transakcje i salda w walutach obcych

Transakcje w walutach obcych są najpierw przeliczane przez podmioty należące do Grupy według kursu transakcji kasowych z dnia zdarzenia na walutę funkcjonalną. Aktywa i zobowiązania pieniężne w walucie obcej są przeliczane każdego dnia z zastosowaniem kursu transakcji kasowych z danego dnia na walutę funkcjonalną.

W segmencie Hotels & Resorts – jeżeli dana waluta kraju nie odpowiada walucie funkcjonalnej – bieżące przychody i koszty są ponadto przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań śródkresowych i danego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu dnia. Wszystkie różnice z przeliczeń są ujmowane z odniesieniem na rachunek wyników.

Pozycje niepieniężne, wyceniane w walucie obcej według historycznych kosztów nabycia lub wytworzenia, są przeliczane według kursu z dnia zdarzenia.

Przeliczanie sprawozdań finansowych podmiotów włączonych do sprawozdania skonsolidowanego

Aktywa i zobowiązania podmiotów zagranicznych są przeliczane na Euro według kursu z dnia bilansowego. Przeliczanie przychodów i kosztów odbywa się, zależnie od pozycji, według kursu z dnia zdarzenia (koszty z tytułu odsetek), kursów średnich lub historycznych (odpisy amortyzacyjne). Różnice z tytułu przeliczeń są ujmowane w pozostałym wyniku. Kwota dotycząca podmiotu zagranicznego, ujęta w pozostałym wyniku, jest przenoszona w przypadku zbycia podmiotu zagranicznego do rachunku zysków i strat.

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2009 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2009	(Rok poprzedni)
Złoty polski	(PLN/EURO)	4,1082	4,1724
Korona czeska	(CZK/EURO)	26,465	26,930
Forint węgierski	(HUF/EURO)	270,84	264,78
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,4836	1,4850
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,4406	1,3917
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	43,3883	41,4411
Lej rumuński	(RON/EURO)	4,2282	3,9860

2.08. Rzeczowe aktywa trwałe

Wycena ulegającego zużyciu majątku trwałego dokonywana jest według kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne. Zwykłe odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Jeżeli poszczególne elementy wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z 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 amortyzacji liniowej jest szacowany okres użytkowania aktywów trwałych. Wartości bilansowe rzeczowych aktywów trwałych sprawdzane są pod kątem utraty wartości w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

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

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

2.09. Nieruchomości inwestycyjne

Wykazywanie w bilansie odbywa się według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne. 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.

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.

2.10. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych są wykazywane metodą nabycia. Koszty nabycia podmiotu obliczane są jako suma przejętego świadczenia wzajemnego, wycenionego według wartości godziwej na dzień nabycia i udziałów nie uprawniających do sprawowania kontroli nad nabywanym podmiotem. W przypadku każdego połączenia jednostek gospodarczych kupujący wycenia udziały nie uprawniające do sprawowania kontroli nad nabywanym podmiotem według wartości godziwej lub według odpowiedniego udziału identyfikowalnych aktywów netto nabywanego podmiotu. Koszty powstałe w ramach połączenia jednostek gospodarczych są ujmowane jako koszt.

Jeśli Grupa nabywa podmiot, ocenia odpowiednią klasyfikację i przeznaczenie aktywów finansowych i przejętych zobowiązań w zgodzie z warunkami umowy, warunkami ekonomicznymi i warunkami panującymi na dzień nabycia. Obejmuje to również oddzielenie instrumentów pochodnych wbudowanych w umowach bazowych.

W przypadku sukcesywnych połączeń jednostek gospodarczych udział w kapitale własnym nabywanego podmiotu, będący wcześniej w posiadaniu kupującego, jest na nowo wyceniany według wartości godziwej na dzień nabycia, a wynikający zysk lub strata jest ujmowany z odniesieniem na wynik.

Uzgodnione warunkowe świadczenie wzajemne ujmowane jest na dzień nabycia według wartości godziwej. Późniejsze zmiany wartości godziwej warunkowego świadczenia wzajemnego, stanowiącego składnik aktywów lub zobowiązań, są ujmowane zgodnie z IAS 39 w rachunku zysków i strat lub w pozostałym wyniku. Warunkowe świadczenie wzajemne sklasyfikowane jako kapitał własny nie jest wyceniane na nowo, a jego późniejsza spłata wykazywana jest w kapitale własnym.

Wartość firmy w pierwszym ujęciu jest wyceniana według kosztów nabycia, stanowiących nadwyżkę przejętego świadczenia wzajemnego nad nabytymi identyfikowalnymi składnikami aktywów i przejętymi zobowiązaniami Grupy. Jeżeli świadczenie wzajemne jest niższe od wartości godziwej aktywów netto nabytej jednostki zależnej, kwota różnicy ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

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.

2.11. 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.

2.12. 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 ani osobnej weryfikacji pod względem utraty wartości. Rachunek zysków i strat odzwierciedla udział Grupy w wyniku finansowym jednostki stowarzyszonej.

W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w pozostałym wyniku jednostki stowarzyszonej, Grupa ujmuje swój udział we wszelkich zmianach i ujawnia go, o ile ma to zastosowanie, w pozostałym wyniku Grupy. 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.

Po zastosowaniu metody praw własności Grupa określa, czy istnieje konieczność ujmowania dodatkowych kosztów z tytułu utraty wartości w odniesieniu do udziałów Grupy w jednostkach stowarzyszonych. Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy istnieją obiektywne przesłanki dla aktualizacji wartości udziału w jednostce stowarzyszonej. Jeśli tak, wówczas różnica między wartością odzyskiwalną udziału w jednostce stowarzyszonej i wartością bilansową udziału jest ujmowana jako koszt z tytułu utraty wartości z odniesieniem na rachunek wyników.

Zmiany w zakresie jednostek stowarzyszonych przedstawiono szczegółowo w notce 14.

2.13. Utrata wartości aktywów trwałych

Co pół 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 godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, 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 godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży stosuje się odpowiedni model wyceny (por. nota 2.04.).

Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, z wyjątkiem wartości firmy, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, którą uwzględniono przy określaniu wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości. Tego rodzaju zwiększenie wartości jest natychmiast uwzględniane w wyniku finansowym.

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

2.14. Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych ujmowane są „Pożyczki na rzecz joint ventures”. 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.

2.15. 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.

2.16. 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 okresie zapadalności nieprzekraczającym trzech miesięcy od dnia nabycia.

2.17. 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.

2.18. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

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.

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

W roku 2007 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 2,125% (w roku poprzednim 2,7%) dla roszczeń z tytułu odpraw oraz 2,125% (w roku poprzednim: 2,125%) 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 1.475.012,- Euro (w roku poprzednim 1.215.996,- Euro).

2.19. 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 o wartość firmy ujmowana jest w rachunku wyników w dniu przejścia znaczących szans i ryzyk.
- Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały odsetki,
- Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

2.20. Podatki

2.20.1. 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.

2.20.2. 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 brutto określony zgodnie z przepisami prawa bilansowego, 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 w pozostałym wyniku lub bezpośrednio w kapitale własnym, nie jest ujmowany 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.

2.20.3. 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.

2.21. 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.

2.22. Jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje

Poniższe przejęte przez UE standardy i interpretacje, które nie zostały zastosowane przed wyznaczonym terminem, nie wywierają żadnych skutków dla metod prezentacji i wyceny oraz przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyników:

- IAS 32 Klasyfikacja prawa poboru

[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	bezp.śr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zaklad. lub akcyjny	Waluta	2Seg- ment	3Zatrud- nienie	4Waluta funkcjonalna	
				2009	2008					2009	2008
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH											
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	100%	–	VK	VK	2.943.252	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Palais Hansen Immobilien- entwicklung GmbH	A-Wiedeń	–	100%	VK	VK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Leuchtenbergring											
HotelbetriebsgesmbH	D-Monachium	–	26,57%	EK	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Prag	–	50%	QK	QK	25.000	EUR	H&R	17	EUR	EUR
WX-Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	–	100%	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	144	EUR	EUR
Bürohaus Leuchtenbergring - - GmbH & Co. Besitz KG	D-Monachium	100%	–	VK	VK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	49,50%	QK	QK	100.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	49,50%	QK	QK	60.000	EUR	H&R	1	EUR	EUR
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	–	49,50%	QK	QK	25.565	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	–	50%	QK	QK	25.000	EUR	H&R	80	EUR	EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	–	50%	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Revital z.R.t. ⁵⁾	HU-Budapeszt	–	100%	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	12	HUF	HUF
PAX-Invest kft ⁵⁾	HU-Budapeszt	–	fuzja	VK	VK	fuzja	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 ⁴⁾	HU-Budapeszt	sprzedana	–	VK	VK	sprzedana	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	–	EUR	EUR
Evropský Investicni Holding a.s.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK	100.000.000	CZK	H&R	43	EUR	EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	45	EUR	EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK	200.000	CZK	D&A	–	CZK	CZK
Balnex 1 a.s. ⁷⁾	CZ-Praga	–	–	VK	VK	155.000.000	CZK	H&R	107	EUR	EUR
KHD s.r.o. ⁷⁾	CZ-Praga	–	–	VK	VK	2.000.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
MEP s.r.o.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK	82.800.000	CZK	H&R	1	EUR	EUR
MEP s.r.o. (wcześniej Balnex I 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	79	EUR	EUR

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

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

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

4) Spółkę sprzedaną w roku obrotowym ujęto proporcjonalnie do okresu jej przynależności do Grupy.

5) Spółka Revital z.R.t. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Paxinvest kft. (spółka przejmowana).

6) Spółka UBX Katowice Sp.z.o.o. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Xanti Sp.z.o.o. (spółka przejmowana).

7) Konsolidacja tych spółek odbywa się mimo cywilnoprawnej sprzedaży spółek, ponieważ Grupa w dalszym ciągu ponosi większość szans i ryzyk właściciela.

8) Projekt „GATX” wykazywany jest jako jednostka stowarzyszona, ponieważ dzięki rozwojowi projektu wzgl. Assetmanagement przez spółkę Warimpex Polska Sp. z o.o. istnieje znaczący wpływ na jego kontrolę.

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział bezpóśr.	Udział pośr.	Rodzaj ¹⁾ konsolidacji		Kapitał zakład. lub akcyjny	Waluta	²⁾ Seg- ment	³⁾ Zatrud- nienie	waluta funkcyjna	
				2009	2008					2009	2008
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	56	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	20	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	58	EUR	EUR
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paryż	50%	–	QK	QK	50.000	EUR	H&R	37	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	–	PLN	PLN
Thermo Energia Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	90%	VK	VK	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	1	EUR	EUR
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Kraków	100%	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	73	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warsaw	100%	–	VK	VK	2.000.000	PLN	D&A	–	PLN	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	57	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	33,33%	16,67%	QK	QK	81.930.000	PLN	H&R	133	EUR	EUR
RLX Dvorak s.a.r.l. ⁷⁾	LU-Luksemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
WX Rondo One Holding s.a.r.l.	LU-Luksemburg	70%	–	VK	VK	400.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Roundabout s.a.r.l. ⁸⁾	LU-Luksemburg	–	10%	EK	EK	55.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Phoesia Sp. z o.o. ⁸⁾	PL-Warsaw	–	10%	EK	EK	50.000	PLN	D&A	–	PLN	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	VK	50.000	PLN	H&R	96	EUR	EUR
angelo Bydgoszcz Sp. z o.o.	PL-Warsaw	–	100%	VK	VK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	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	61	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o. ⁶⁾	PL-Warszawa	50%	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Xcanti Sp.z.o.o. ⁶⁾	PL-Warszawa	–	fuzja	QK	QK	–	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Sugura S.A.	LU-Luksemburg	100%	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100%	VK	VK	10.232.402	RON	H&R	72	EUR	EUR
Reitano Holdings Limited	Cypr	60%	–	VK	VK	4.275.187	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SAO Horeka Koltsovo	RU-Jekaterynburg	–	60%	VK	VK	157.600.000	RUB	H&R	6	RUB	RUB
OOO RusAvia Horeka	RU-Jekaterynburg	–	60%	VK	VK	1.000.000	RUB	H&R	44	RUB	RUB
OAo Avielen AG	RU-St.Petersburg	50%	–	QK	QK	370.000.500	RUB	H&R	5	EUR	EUR

Włączone				Rodzaj				³	Ø	waluta	
jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpóśr.	Udział pośr.	¹) konsolidacji	Kapitał zakład. lub akcyjny	Waluta	²)Seg- ment	Zatrud- nienie	funkcjonalna	2009	2008
Część koncernu LOUVRE											
WX-Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luksemburg	100%	–	VK	VK	80.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SCG-Louvre Warimpex Investment Holding s.a.r.l.	LU-Luksemburg	–	50%	QK	QK	1.012.500	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Louvre Warimpex Development GesmbH	A-Wiedeń	–	50%	QK	QK	50.000	EUR	H&R	3	EUR	EUR
Louvre Warimpex Development Sp.z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	QK	200.000	PLN	H&R	2	PLN	PLN
LWIH Property Holding (Poland) Sp z.o.o. Holding Sp.z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP3 Poland Sp z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP4 Poland Sp z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	–	50.000	PLN	H&R	–	PLN	–
Silesia Hotels Sp z.o.o.	PL-Warsaw	–	50%	QK	–	647.550	PLN	H&R	–	PLN	–
Louvre Warimpex Kft.	HU-Budapeszt	–	50%	QK	QK	12.500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Full House Kft.	HU-Budapeszt	–	50%	QK	QK	15.000.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Louvre Warimpex Property HU2 kft	HU-Budapeszt	–	50%	QK	QK	500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Louvre Warimpex Property HU3 kft	HU-Budapeszt	–	50%	QK	QK	500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF

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

2) przyporządkowany segment: „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) Spółkę sprzedaną w roku obrotowym ujęto proporcjonalnie do okresu jej przynależności do Grupy.

5) Spółka Revital z.R.t. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Paxinvest kft. (spółka przejmowana).

6) Spółka UBX Katowice Sp.z.o.o. (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Xanti Sp.z.o.o. (spółka przejmowana).

7) Konsolidacja tych spółek odbywa się mimo cywilnoprawnej sprzedaży spółek, ponieważ Grupa w dalszym ciągu ponosi większość szans i ryzyk właściciela.

8) Projekt „GATX” wykazywany jest jako jednostka stowarzyszona, ponieważ dzięki rozwojowi projektu wzgl. Assetmanagement przez spółkę Warimpex Polska Sp. z o.o. istnieje znaczący wpływ na jego kontrolę.

[04] Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne**4.01. Sprzedaż udziałów**

Na podstawie umowy z dnia 22 czerwca 2009 sprzedano spółkę „Bocca kft”. Skutki sprzedaży dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego: Auswirkungen:

EURO

Nieruchomości inwestycyjne	(3.992.995)
Fundusze finansowe	(52.778)
	<u>(4.045.773)</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe (różnice kursowe)	19.230
Pożyczki na rzecz Warimpex	(505.348)
Kredyty i pożyczki obce-długoterminowe	4.079.771
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	57.500
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	82.276
	<u>3.733.429</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki	(312.344)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	6.800.000
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(4.200.000)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>2.287.656</u>

Przepływy pieniężne

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

Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż udziałów	6.800.000
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(4.200.000)
• uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	2.600.000
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(52.778)
	<u>2.547.222</u>

4.02. Rozwodnienie Avielen do 50%

W roku poprzednim w spółce OAO Avielen AG wszyscy partnerzy joint venture uchwalili i dokonali podwyższenia kapitału. Partner JV „Port lotniczy St. Petersburg” nie dokonał jednak na dzień bilansowy 31.12.2008 wpłaty swojego udziału, wskutek czego udział Warimpexu na koniec poprzedniego roku podwyższył się do 58,8235%. W okresie objętym sprawozdaniem partner JV dokonał wpłaty na podwyższony kapitał, wskutek czego udział Warimpexu w przedsięwzięciu joint venture rozvodnił się ponownie do 50%. Skutki rozwodnienia dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

EURO

Rzeczowe aktywa trwałe	(1.211.780)
Nieruchomości inwestycyjne	(2.423.560)
Udział pożyczki od Warimpexu	3.023.437
Pozostałe aktywa	(302.630)
Fundusze finansowe	(269.216)
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(26.559)
	<u>(1.210.309)</u>
Kredyty i pożyczki obce-długoterminowe	1.210.309
	<u>1.210.309</u>

4.03. Nabycia jednostek gospodarczych w roku poprzednim

W roku poprzednim dokonano nabycia kolejnych 50% udziałów w joint venture „UBX-Kraków Sp. z o.o.” za kwotę 4,5 mln Euro, co spowodowało podwyższenie udziału Warimpexu do 100%. Spółkę „Reitano Holdings Limited” zakupiono za kwotę 12,748 mln USD (8,4 mln Euro), a udział w joint venture „Thermoenergia Sp. z o.o.” podwyższono z 40% do 90%.

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

	<i>Razem wycenione w dniu nabycia</i>	<i>Wartość bilansowa</i>
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	

[05] Udziały w joint ventures

Wszystkie przedsięwzięcia joint venture, które podlegają konsolidacji proporcjonalnej, wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2009 według następujących wartości:

	Stan na 01.01.2009	Zmiany konsolidacyjne	Zmiana rok obrotowy	Stan na 31.12.2009
Aktywa trwałe	196.383.560	(3.849.874)	15.567.128	208.100.814
Aktywa obrotowe	5.791.265	–	169.797	5.961.062
Środki pieniężne	7.600.783	(269.216)	(2.778.370)	4.553.197
	209.775.608	(4.119.089)	12.958.554	218.615.073
Kapitał własny	(4.519.355)	–	(20.878.757)	(25.398.112)
Pożyczka Warimpex*)	40.099.630	(3.023.437)	11.439.438	48.515.631
Zobowiązania długoterminowe	165.041.603	(2.430.395)	24.326.893	186.938.101
Zobowiązania krótkoterminowe	9.153.730	1.334.742	(1.929.019)	8.559.453
	209.775.608	(4.119.089)	12.958.554	218.615.073

	2008	2009
Przychody ze sprzedaży	33.364.830	34.559.976
Wynik z działalności operacyjnej	509.606	(14.157.743)
Wynik z działalności finansowej	(6.897.544)	(8.567.909)
Wynik brutto	(6.387.938)	(22.725.652)
Wynik netto	(7.360.536)	(22.136.127)

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

Na koniec roku obrotowego Grupa posiadała udziały w 23 joint ventures, z których 21 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 Magic Circus 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, joint venture „Leuchtenbergring GmbH&CoKG” posiada, joint venture „Leuchtenbergring Hotelbetriebs GesmbH” prowadzi Hotel angelo w Monachium, joint venture „UBX-Plzen s.r.o.” posiada i prowadzi Hotel „angelo Pilzno”.

Zmiany konsolidacyjne dotyczą rozwodnienia udziału w OAO Avielen AG, St. Petersburg, opisanego w nocie pkt 4.02..

[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 31.12.2009 i 2008.

Segmenty operacyjne

	„Hotels&Resorts“		„Development & Assetmanagement“		Grupa	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	79.607.960	86.662.545	5.649.884	7.705.726	85.257.844	94.368.271
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(2.893.279)	(3.751.053)	2.893.279	3.751.053	–	–
Wynik segmentu	(61.632.481)	(3.295.800)	(10.139.952)	(116.481)	(71.772.433)	(3.412.282)
Nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	83.425.771	116.137.031	14.692.650	14.782.356	98.118.421	130.919.387
Nakłady inwestycyjne w finansowe aktywa trwałe	–	–	30.746.275	9.370.309	30.746.275	9.370.309
Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	(1.211.780)	25.090.265	(6.416.555)	(2.093.192)	(7.628.335)	22.997.072
	82.213.992	141.227.296	39.022.370	22.059.472	121.236.361	163.286.768
Odpisy amortyzacyjne planowe	(15.824.086)	(12.037.670)	(1.480.790)	(900.556)	(17.304.877)	(12.938.226)
Utrata wartości	(58.720.847)	(8.204.725)	(2.370.407)	(4.871.078)	(61.091.254)	(13.075.803)
(w tym pozostałe wartości niematerialne i prawne)	(3.008.178)	–	–	–	(3.008.178)	–
Cash Flow z działalności operacyjnej	12.349.628	18.141.953	(1.198.165)	(6.679.866)	11.151.463	11.462.087
Aktywa	472.407.129	501.958.354	138.465.711	140.231.294	610.872.840	642.189.648
Zobowiązania brutto	(480.473.024)	(423.586.493)	(70.247.211)	(73.097.123)	(550.720.235)	(496.683.616)
Finansowanie w ramach Grupy	54.271.681	56.052.137	(54.271.681)	(56.271.301)	–	(219.164)
Zobowiązania netto	(426.201.343)	(367.534.356)	(124.518.892)	(129.368.425)	(550.720.235)	(496.902.780)
Ø Zatrudnienie	1.381	1.367	85	90	1.466	1.457

6.01. Das 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, Magic Circus Paryż, Airporthotel Bukareszt, andel's Kraków, Amber Baltic, Hotel Sobieski, angelo Monachium i angelo Pilzno; nowo otwarte hotele w roku sprawozdawczym: andel's Berlin, andel's Łódź i angelo Jekaterynburg). „Inne“ obejmuje Hotel Chopin w Krakowie, Hotel Liner w Jekaterynburgu oraz pole golfowe w Polsce, w Międzyzdrojach.

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	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Przychody ze sprzedaży	15.380.005	21.632.575	58.210.868	58.206.600	5.892.111	6.703.273
Koszty materiałów	(7.408.300)	(9.256.773)	(24.399.404)	(23.565.115)	(1.888.911)	(2.140.316)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.929.799)	(6.382.557)	(15.737.205)	(14.001.922)	(1.483.065)	(1.576.530)
Gross Operating Profit	3.041.906	5.993.246	18.074.259	20.639.562	2.520.135	2.986.427
<i>Employees Hotel</i>	<i>308</i>	<i>351</i>	<i>907</i>	<i>822</i>	<i>134</i>	<i>156</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>661</i>	<i>661</i>	<i>3.572</i>	<i>2.531</i>	<i>370</i>	<i>432</i>
<i>Udział joint venture</i>	<i>(202)</i>	<i>(202)</i>	<i>(1.038)</i>	<i>(684)</i>	–	–
<i>Pokoje razem Grupa</i>	<i>459</i>	<i>459</i>	<i>2.535</i>	<i>1.848</i>	<i>370</i>	<i>432</i>
w tym pokoje dostępne						
Razem	660	661	3.498	2.530	311	431
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.082)	(763)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(96)	(54)	–	(21)
Pokoje dostępne Grupa	458	459	2.320	1.713	311	411
Pokoje sprzedane	265	294	1.289	1.109	207	259
Średnie obłożenie	58%	64%	56%	65%	67%	63%
Managementfee	(628.130)	(1.188.973)	(3.281.618)	(3.711.521)	(414.992)	(377.647)
Franchises	–	–	–	(163.001)	–	–
Dzierżawa/wynajem	–	–	(920.631)	(261.840)	(108.180)	(161.488)
Różnice kursowe	155.123	3.672	346.653	(373.300)	(100.922)	119.441
Property Costs	(332.013)	(716.967)	(1.148.615)	(1.797.267)	(150.916)	(98.117)
Net Operating Profit	2.236.886	4.090.977	13.070.049	14.332.632	1.745.125	2.468.616
Pozostałe przychody after GOP	1.348	(5.533)	3.184	54.776	120.444	70.854
Pozostałe koszty after GOP	(310.909)	(291.691)	(2.143.333)	(1.493.580)	(113.012)	(301.398)
Koszty Pre-Opening	–	–	(686.430)	(363.986)	–	–
Odpisy amortyzacyjne i umorzenia	(9.694.624)	(5.531.346)	(46.830.361)	(12.124.336)	(15.523.466)	(919.181)
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(7.767.299)	(1.737.592)	(36.586.891)	405.506	(13.770.908)	1.318.890

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	7.219.287	11.036.993	20.374.916	24.888.115	–	–
• Niemcy	–	–	7.716.084	1.077.029	–	–
• Polska	8.160.718	10.595.583	13.434.698	12.646.020	3.753.843	4.793.982
• Francja	–	–	14.330.933	17.052.381	–	–
• Rumunia	–	–	2.168.313	2.543.054	–	–
• Rosja	–	–	185.923	–	2.138.268	1.909.291
	15.380.005	21.632.575	58.210.868	58.206.600	5.892.111	6.703.273
w tym GOP						
• Czechy	81.033	2.074.412	7.241.960	10.099.847	–	–
• Niemcy	–	–	1.395.825	366.077	–	–
• Polska	2.960.874	3.918.834	5.232.940	4.532.233	1.643.236	2.242.325
• Francja	–	–	3.609.728	5.217.367	–	–
• Rumunia	–	–	378.255	424.039	–	–
• Rosja	–	–	215.551	–	876.899	744.102
	3.041.906	5.993.246	18.074.259	20.639.562	2.520.135	2.986.427
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	(8.120.763)	(2.363.222)	(11.468.192)	2.906.425	–	–
• Niemcy	–	–	(5.669.494)	(149.134)	–	–
• Polska	353.463	625.630	(9.867.825)	1.414.618	420.464	664.097
• Francja	–	–	(969.846)	1.167.416	–	–
• Rumunia	–	–	(4.851.757)	(4.933.819)	–	–
• Rosja	–	–	(3.759.777)	–	(14.191.373)	654.793
	(7.767.299)	(1.737.592)	(36.586.891)	405.506	(13.770.908)	1.318.890
Suma udziału w wyniku operating Hotels					(58.125.098)	(13.196)
pomniejszona o koszty						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(2.635.396)	(2.878.704)
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(871.986)	(403.901)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					(61.632.481)	(3.295.800)

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts“

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Wpływy	15.461.832	22.182.580	57.197.007	58.213.120	5.633.996	6.887.896
Przychody z tytułu odsetek	17.452	90.962	697.575	156.428	105.433	38.851
Koszty materiałów	(7.958.940)	(10.472.739)	(24.868.422)	(27.252.268)	(2.579.019)	(2.372.702)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.183.662)	(6.533.776)	(16.756.489)	(14.507.869)	(1.593.007)	(1.686.250)
Pozostałe wpływy	(584.782)	(878.733)	(4.329.225)	(2.075.422)	(311.091)	(107.851)
Podatek dochodowy	–	–	(1.574.217)	(783.469)	–	(210.177)
	1.751.899	4.388.293	10.366.229	13.750.520	1.256.311	2.549.768
dawon in						
• Czechy	(602.824)	1.263.876	3.882.523	6.655.520	–	–
• Niemcy	–	–	1.551.370	(142.578)	–	–
• Polska	2.354.723	3.124.417	3.676.698	4.362.495	1.067.949	1.943.506
• Francja	–	–	1.313.526	2.830.451	–	–
• Rumunia	–	–	(90.658)	44.632	–	–
• Rosja	–	–	32.769	–	188.362	606.261
	1.751.899	4.388.293	10.366.229	13.750.520	1.256.311	2.549.768
Suma operating Hotels					13.374.439	20.688.581
pomniejszona o wpływy z tytułu						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(413.362)	(2.276.301)
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(611.449)	(270.327)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					12.349.628	18.141.953

Struktura aktywów segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Aktywa trwałe	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186
pozostałe długoterminowe	2.082	428.616	730.569	972.751	8.713	1.096.935
pozostałe krótkoterminowe	1.494.533	1.740.249	13.685.668	5.830.166	638.640	651.375
Środki pieniężne	1.340.796	1.879.309	6.144.488	11.103.196	449.691	890.978
Aktywa razem	82.364.388	92.957.427	301.603.994	239.528.867	52.545.993	32.100.474
Kredyty bankowe	(56.664.974)	(60.188.573)	(273.690.624)	(158.689.949)	(11.388.959)	(12.033.163)
pozostałe długoterminowe	–	–	(754.405)	(114.232)	–	–
pozostałe krótkoterminowe	(1.250.751)	(1.676.154)	(30.052.726)	(9.429.273)	(660.525)	(680.722)
Zobowiązania obce	(57.915.724)	(61.864.727)	(304.497.754)	(168.233.454)	(12.049.484)	(12.713.885)
¹⁾ Podatek odroczony	–	(674.911)	(6.346.642)	(13.690.996)	(3.334.309)	(3.751.482)
²⁾ Pożyczki od JV	(10.542.134)	(10.160.798)	(13.942.350)	(5.009.799)	–	–
Razem zobowiązania	(68.457.858)	(72.700.436)	(324.786.746)	(186.934.249)	(15.383.792)	(16.465.366)

b) Hotele w fazie rozwoju

na dzień 31 grudnia	w budowie		w fazie planowania		Razem	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Aktywa trwałe	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625
pozostałe długoterminowe	265.201	3.551.102	52.719	(2.786.241)	1.059.285	3.263.165
pozostałe krótkoterminowe	808.132	4.465.674	13.762	41.335	16.640.734	12.728.799
Środki pieniężne	992.656	10.159.030	660.846	509.252	9.588.477	24.541.765
Aktywa razem	23.215.998	127.456.612	12.676.755	9.914.974	472.407.129	501.958.354
Kredyty bankowe	(7.492.402)	(67.887.513)	–	–	(349.236.959)	(298.799.198)
pozostałe długoterminowe	–	(610.047)	(3.096)	–	(757.500)	(724.279)
pozostałe krótkoterminowe	(1.758.548)	(12.723.094)	(251.723)	99.850	(33.974.272)	(24.409.393)
Zobowiązania obce	(9.250.950)	(81.220.654)	(254.819)	99.850	(383.968.731)	(323.932.870)
¹⁾ Podatek odroczony	30.752	160.903	(312.393)	(148.399)	(9.962.592)	(18.104.885)
²⁾ Pożyczki od JV	(4.022.073)	(8.713.463)	(3.763.462)	(1.709.015)	(32.270.019)	(25.593.076)
Razem zobowiązania	(13.242.272)	(89.773.215)	(4.330.674)	(1.757.564)	(426.201.343)	(367.630.831)

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 odroczonego przychodu z tytułu podatku.

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

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stan na dzień 1 stycznia	88.909.252	93.764.697	221.622.753	183.175.182	29.461.186	20.159.085
• połączenia jednostek gosp.	–	–	–	–	–	7.302.866
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	21.122.751	–	3.261.094
• nakłady inwestycyjne	195.923	550.867	20.096.824	13.276.650	24.703.014	1.089.435
Przeksięgowania w segmencie	19.150	–	121.098.836	16.274.567	151.935	–
Zmniejszenia	45.901	58.456	(27.155.800)	(390.506)	–	–
Odpisy amortyzacyjne i umorzenia	(3.717.873)	(3.724.708)	(10.259.579)	(6.792.387)	(1.629.148)	(1.159.177)
	(5.925.377)	(1.740.061)	(44.367.946)	(5.043.503)	(703.393)	(162.554)
Różnice kursowe	–	–	8.181	–	(534.646)	(1.029.564)
Stan na dzień 31 grudnia	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186
w tym w						
• Czechy	35.549.479	42.907.272	88.481.467	105.187.032	–	–
• Polska	43.977.498	46.001.981	85.168.022	52.425.309	19.681.682	20.259.169
• Niemcy	–	–	56.346.468	11.161.414	–	–
• Francja	–	–	34.351.832	34.076.878	–	–
• Rumunia	–	–	14.039.799	18.772.120	–	–
• Rosja	–	–	2.655.681	–	31.767.267	9.202.017
Stan na dzień 31 grudnia	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		Razem	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stan na dzień 1 stycznia	109.280.806	51.126.507	12.150.628	5.307.911	461.424.626	353.533.382
• połączenia jednostek gosp.	–	–	–	–	–	7.302.866
• zmiany konsolidacyjne	(1.211.780)	(11.799.807)	–	–	(1.211.780)	12.584.038
• nakłady inwestycyjne	36.146.487	96.008.531	1.980.899	5.075.819	83.123.147	116.001.302
Przeksięgowania w segmencie	(120.574.586)	(24.118.320)	(19.150)	2.154.961	676.186	(5.688.792)
Zmniejszenia	–	–	–	–	(27.109.899)	(332.050)
Odpisy amortyzacyjne i umorzenia	–	(4.911)	(5.565)	(16.688)	(15.612.164)	(11.697.872)
	(2.490.918)	(1.235.042)	(2.225.036)	(23.566)	(55.712.670)	(8.204.725)
Różnice kursowe	–	(696.152)	67.652	(347.808)	(458.813)	(2.073.524)
Stan na dzień 31 grudnia	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625
w tym w						
• Czechy	–	–	2.409.400	2.419.150	126.440.347	150.513.454
• Polska	9.602.500	49.555.470	272.184	273.029	158.701.886	168.514.958
• Niemcy	–	38.836.967	3.106.373	5.331.409	59.452.840	55.329.790
• Francja	–	–	–	–	34.351.832	34.076.878
• Rumunia	–	–	–	–	14.039.799	18.772.120
• Rosja	11.547.509	20.888.369	–	–	45.970.457	30.090.386
• Część koncernu Louvre	–	–	6.161.471	4.127.040	6.161.471	4.127.040
Stan na dzień 31 grudnia	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.625

Zmiany w zobowiązaniach finansowych segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kredyty na dzień 1 stycznia	(60.188.573)	(63.128.224)	(158.689.949)	(109.053.170)	(12.033.163)	(12.337.312)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(9.396.525)	–	–
• nowe zobowiązania	–	–	(78.141.852)	(27.254.355)	–	–
• spłata rat	3.557.292	2.973.343	28.524.271	4.016.157	650.789	310.735
• kapitalizacja odsetek	(33.692)	(33.692)	(398.730)	125.542	(6.585)	(6.585)
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(64.768.619)	(17.018.467)	–	–
• różnice kursowe	–	–	(215.746)	(109.131)	–	–
Kredyty na dzień 31 grudnia	(56.664.974)	(60.188.573)	(273.690.624)	(158.689.949)	(11.388.959)	(12.033.163)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(10.160.798)	(9.416.223)	(5.009.799)	(8.670.042)	–	–
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(839.309)	–	–
• nowe zobowiązania	(381.336)	–	(2.854.992)	(1.549.615)	–	–
• spłata rat	–	–	–	9.211.273	–	–
• kapitalizacja odsetek	–	(744.575)	–	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(6.077.559)	(3.162.106)	–	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(10.542.134)	(10.160.798)	(13.942.350)	(5.009.799)	–	–

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		Razem	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Kredyty na dzień 1 stycznia	(67.887.513)	(14.659.092)	–	(232.765)	(298.799.198)	(199.410.564)
• zmiany konsolidacyjne	–	27.634	–	–	–	(9.368.891)
• nowe zobowiązania	(4.730.477)	(67.858.200)	–	–	(82.872.329)	(95.112.555)
• spłata rat	–	4.098.125	–	10.022	32.732.351	11.408.382
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	(439.007)	85.265
• przesunięcia w ramach segmentu	65.125.588	10.504.019	–	228.821	356.969	(6.285.627)
• różnice kursowe	–	–	–	(6.078)	(215.746)	(115.209)
Kredyty na dzień 31 grudnia	(7.492.402)	(67.887.513)	–	–	(349.236.959)	(298.799.198)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(8.713.463)	(7.224.759)	(1.709.015)	(374.084)	(25.593.076)	(25.685.108)
• zmiany konsolidacyjne	403.436	(165.322)	–	–	403.436	(1.004.632)
• nowe zobowiązania	(2.085.588)	(4.117.443)	(1.893.738)	(1.625.402)	(7.215.654)	(7.292.460)
• spłata rat	–	–	–	–	–	9.211.273
• kapitalizacja odsetek	–	–	(160.709)	(77.574)	(160.709)	(822.149)
• przesunięcia w ramach segmentu	6.077.559	2.794.061	–	368.045	–	–
• różnice kursowe	295.983	–	–	–	295.983	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(4.022.073)	(8.713.463)	(3.763.462)	(1.709.015)	(32.270.019)	(25.593.076)

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. .

Przebiegowania w segmencie dotyczą przeniesienia pozycji do innego segmentu, a przesunięcia w ramach segmentu odbywają się w ramach jednego segmentu.

6.02. Segment „Development & Asset Management“

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).

Wynik segmentu „Development & Asset Management“

za rok	Asset Management		Development		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Przychody ze sprzedaży	3.145.029	3.797.159	1.365.508	2.986.180	1.139.347	922.387
Sprzedaż spółek	(199.624)	518.222	2.487.280	13.023.444	–	313.251
Przychody z tytułu likwidacji						
± wartości firmy	(1.429.626)	(6.749.986)	–	–		
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	102.008	5.125.042	–	–
Zmiana stanu	–	–	1.264.444	(377.922)	–	–
Koszty materiałów	(981.837)	(1.366.405)	(398.390)	(313.829)	(1.054.773)	(897.823)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(1.163.234)	(908.834)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(9.201)	(29.168)	(3.584.213)	(4.785.453)	–	(24.206)
Odpisy amortyzacyjne	(924.911)	(426.712)	(453.180)	(409.157)	(102.699)	(64.686)
Utrata wartości	(558.772)	(3.024.945)	(1.702.234)	(1.846.134)	(109.400)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(302.474)	(310.183)	(6.649.707)	(5.268.367)	(19.292)	1.644
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	168.210	(842.032)	(10.161.343)	474.983	(146.817)	250.567

w tym przychody ze sprzedaży

• Czechy	–	–	225.709	68.567	–	–
• Polska	1.305.138	1.082.573	517.921	609.970	1.139.347	922.387
• Niemcy	283.568	277.351	–	–	–	–
• Austria	–	–	487.985	1.887.136	–	–
• Węgry	1.556.324	2.437.235	160.377	477.804	–	–
• pozostałe	–	–	(26.484)	(57.297)	–	–
	3.145.029	3.797.159	1.365.508	2.986.180	1.139.347	922.387

w tym wynik z działalności operacyjnej

• Czechy	–	–	178.862	3.898.015	–	–
• Polska	292.942	170.389	(2.240.182)	(2.181.510)	(146.817)	(62.685)
• Niemcy	(70.927)	(1.143.483)	(1.961)	(2.135)	–	–
• Austria	–	–	(7.765.198)	546.719	–	–
• Węgry	(53.807)	152.643	(311.596)	(1.248.955)	–	–
• pozostałe	2	(21.580)	(21.269)	(537.151)	–	313.25
	168.210	(842.032)	(10.161.343)	474.983	(146.817)	250.567

Przepływy pieniężne segmentu „Development & Asset Management“

za rok	Asset Management		Development		Inne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Wpływy wynajem	3.141.938	3.919.261	1.462.545	2.381.152	1.055.169	962.643
Wpływy Development	–	–	2.270.124	1.472.692	–	–
Przychody z tytułu odsetek	30.736	86.267	997.018	296.087	90	209
Wypływy Development	404	(34.393)	(1.315.057)	(921.541)	–	–
Koszty materiałów	(776.521)	(1.505.277)	(350.659)	(559.556)	(1.011.798)	(844.690)
Koszty świadczeń pracowniczych	(9.281)	(29.213)	(4.211.161)	(6.444.992)	–	(24.206)
Pozostałe wypływy	(211.752)	(50.220)	(1.881.813)	(5.002.414)	(49.753)	7.192
Podatek dochodowy	(30.553)	(19.855)	(307.843)	(369.010)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	2.144.971	2.366.569	(3.336.845)	(9.147.584)	(6.291)	101.149
Wpływy netto z tytułu sprzedaży grup do zbycia			2.600.000	14.206.715	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z przychodami ze zbycia	2.144.971	2.366.569	(736.845)	5.059.132	(6.291)	101.149
w tym w						
• Czechy	–	–	(144.881)	(139.779)	–	–
• Polska	895.681	644.634	(464.011)	(384.298)	(6.291)	101.149
• Niemcy	225.247	250.397	(2.013)	7.372	–	–
• Francja	–	–	(136.315)	(147.899)	–	–
• Austria	–	–	(2.419.600)	(7.879.238)	–	–
• Węgry	1.023.641	1.505.931	(287.574)	(110.756)	–	–
• Rosja	404	(34.393)	187.074	(63.125)	–	–
• Rumunia	–	–	–	(2.154)	–	–
• Część koncernu Louvre	–	–	(33.709)	(376.735)	–	–
• pozostałe	–	–	(35.817)	(50.972)	–	–
	2.144.971	2.366.569	(3.336.845)	(9.147.584)	(6.291)	101.149

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 & Asset Management“

a) Asset Management na dzień 31 grudnia	wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Aktywa trwałe	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008
Aktywa finansowe	–	–	459.793	517.388	459.793	517.388
pozostałe długoterminowe	17.513	19.068	306.480	306.955	323.993	326.024
pozostałe krótkoterminowe	129.018	220.252	–	–	129.018	220.252
Środki pieniężne	542.801	2.752.213	523.172	276.506	1.065.973	3.028.719
Aktywa razem	18.709.651	23.017.771	25.920.631	21.006.620	44.630.282	44.024.391
Kredyty bankowe	(20.297.458)	(26.345.434)	–	–	(20.297.458)	(26.345.434)
pozostałe długoterminowe	(435.227)	(436.204)	–	–	(435.227)	(436.204)
pozostałe krótkoterminowe	(404.797)	(1.731.418)	(143.876)	(6.780)	(548.673)	(1.738.198)
Zobowiązania obce	(21.137.482)	(28.513.057)	(143.876)	(6.780)	(21.281.358)	(28.519.837)
¹⁾ Podatek odroczony	(515.735)	312.701	(456.323)	(890.180)	(972.058)	(577.479)
²⁾ Pożyczki od JV	(1.309.170)	(431.391)	(5.543.556)	(1.873.663)	(6.852.726)	(2.305.053)
Razem zobowiązania	(22.962.387)	(28.631.747)	(6.143.755)	(2.770.623)	(29.106.142)	(31.402.370)

b) Development na dzień 31 grudnia	Primär		Others		Total	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Aktywa trwałe	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903
Aktywa finansowe	76.144.212	61.082.747	–	91.303	76.604.005	61.691.438
pozostałe długoterminowe	(9.405.171)	(6.903.579)	9.337.412	9.244.118	256.234	2.666.563
pozostałe krótkoterminowe	2.109.929	13.676.147	243.396	134.408	2.482.343	14.030.807
Środki pieniężne	1.257.779	5.448.050	21.213	93.814	2.344.964	8.570.583
Aktywa razem	82.694.457	85.036.865	11.140.972	11.170.037	138.465.711	140.231.294
Kredyty bankowe	(78.579.458)	(87.052.169)	(595.684)	(687.326)	(99.472.600)	(114.084.930)
pozostałe długoterminowe	(3.416.857)	(3.994.420)	–	–	(3.852.084)	(4.430.624)
pozostałe krótkoterminowe	(6.043.689)	(2.450.362)	(273.299)	(203.072)	(6.865.661)	(4.391.632)
Zobowiązania obce	(88.040.004)	(93.496.951)	(868.983)	(890.398)	(110.190.345)	(122.907.186)
¹⁾ Podatek odroczony	(5.224.715)	(1.979.721)	–	(45.240)	(6.196.773)	(2.602.440)
²⁾ Pożyczki od JV	(1.279.048)	(1.126.625)	–	(330.645)	(8.131.774)	(3.762.324)
Razem zobowiązania	(94.543.767)	(96.603.298)	(868.983)	(1.266.282)	(124.518.892)	(129.271.950)

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Development & Asset Management“

a) Asset Management	wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stan na dzień 1 stycznia	20.026.237	18.069.195	19.905.771	13.631.066	39.932.008	31.700.261
• zmiany konsolidacyjne	(3.992.995)	–	(2.423.560)	(2.742.561)	(6.416.555)	(2.742.561)
• nakłady inwestycyjne	360.042	850.486	10.738.965	10.731.217	11.099.006	11.581.704
Przebiegowania w segmencie	2.259.081	3.457.946	(2.935.266)	–	(676.186)	3.457.946
Odpisy amortyzacyjne	(343.332)	(574.817)	(654.724)	(133.268)	(998.056)	(708.086)
Utrata wartości	(289.841)	(1.779.033)	–	(1.580.683)	(289.841)	(3.359.716)
Zwiększenia wartości	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	1.128	2.460	–	–	1.128	2.460
Stan na dzień 31 grudnia	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008
w tym w						
• Polska	8.206.410	8.136.897	–	–	8.206.410	8.136.897
• Niemcy	1.767.893	2.064.066	–	–	1.767.893	2.064.066
• Węgry	8.046.018	9.825.274	6.990.559	6.908.004	15.036.577	16.733.278
• Rosja	–	–	17.640.626	12.997.767	17.640.626	12.997.767
Stan na dzień 31 grudnia	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008

b) Development	Primär		Others		Razem	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Stan na dzień 1 stycznia	11.733.501	13.670.750	1.606.394	1.269.595	53.271.903	46.640.605
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	649.369	(6.416.555)	(2.093.192)
• nakłady inwestycyjne	3.461.724	3.169.665	131.920	30.987	14.692.650	14.782.356
Przebiegowania w segmencie	–	2.230.846	–	–	(676.186)	5.688.792
Zmniejszenia	(163.805)	(23.308)	–	–	(163.805)	(23.308)
Odpisy amortyzacyjne	(457.579)	(396.990)	(102.699)	(64.686)	(1.558.334)	(1.169.762)
Utrata wartości	(1.971.166)	(7.639.691)	(129.957)	–	(2.390.964)	(10.999.407)
Zwiększenia wartości	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	(14.966)	722.229	33.294	(278.870)	19.456	445.819
Stan na dzień 31 grudnia	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903
w tym w						
• Czechy	1.226.219	1.226.219	–	–	1.226.219	1.226.219
• Polska	8.780.338	9.526.609	1.538.951	1.606.394	18.525.698	19.269.899
• Niemcy	2.158.143	318.928	–	–	3.926.035	2.382.994
• Austria	394.230	6.400.285	–	–	394.230	6.400.285
• Węgry	28.780	55.018	–	–	15.065.357	16.788.296
• Rosja	–	(5.793.557)	–	–	17.640.626	7.204.210
Stan na dzień 31 grudnia	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903

Zmiany zobowiązań finansowych segmentu „Development & Asset Management“

a) Asset Management		wynajęte		w remoncie		Suma pośrednia	
za rok	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
Kredyty na dzień 1 stycznia	(26.345.434)	(14.900.734)	–	(120.092)	(26.345.434)	(15.020.825)	
• zmiany konsolidacyjne	3.861.766	–	–	55.268	3.861.766	55.268	
• nowe zobowiązania	(2.968.681)	(6.132.735)	–	–	(2.968.681)	(6.132.735)	
• spłata rat	583.220	45.851	–	58.733	583.220	104.584	
• kapitalizacja odsetek	(38.589)	(53.241)	–	–	(38.589)	(53.241)	
• przesunięcia w ramach segmentu	4.610.261	(5.304.576)	–	–	4.610.261	(5.304.576)	
• Różnice kursowe	–	–	–	6.090	–	6.090	
Kredyty na dzień 31 grudnia	(20.297.458)	(26.345.434)	–	–	(20.297.458)	(26.345.434)	
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(431.391)	(690.365)	(1.873.663)	–	(2.305.053)	(690.365)	
• zmiany konsolidacyjne	–	–	806.872	–	806.872	–	
• nowe zobowiązania	91.177	265.057	(4.146.121)	(1.873.663)	(4.054.943)	(1.608.606)	
• spłata rat	–	1.886.400	–	–	–	1.886.400	
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	–	–	
• przesunięcia w ramach segmentu	(968.957)	(1.892.481)	(330.645)	–	(1.299.602)	(1.892.481)	
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(1.309.170)	(431.391)	(5.543.556)	(1.873.663)	(6.852.726)	(2.305.053)	

b) Development		Primär		Others		Razem	
za rok	2009	2008	2009	2008	2009	2008	
Kredyty na dzień 1 stycznia	(87.052.169)	(35.361.201)	(687.326)	(613.737)	(114.084.930)	(50.995.763)	
• zmiany konsolidacyjne	(287.343)	(1.375.000)	–	(327.442)	3.574.423	(1.647.173)	
• nowe zobowiązania	(17.386.562)	(64.777.449)	(44.029)	7.903	(20.399.272)	(70.902.282)	
• spłata rat	31.802.914	1.804.783	142.650	147.894	32.528.783	2.057.262	
• kapitalizacja odsetek	(309.388)	304.664	–	–	(347.977)	251.423	
• przesunięcia w ramach segmentu	(4.967.230)	11.590.202	–	–	(356.969)	6.285.627	
• Różnice kursowe	(379.680)	761.831	(6.979)	98.056	(386.660)	865.977	
Kredyty na dzień 31 grudnia	(78.579.458)	(87.052.169)	(595.684)	(687.326)	(99.472.600)	(114.084.930)	
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(1.126.625)	(2.099.632)	(330.645)	(44.273)	(3.762.324)	(2.834.271)	
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(330.645)	806.872	(330.645)	
• nowe zobowiązania	(825.397)	(1.126.625)	–	–	(4.880.340)	(2.735.232)	
• spłata rat	–	207.151	–	31.309	–	2.124.860	
• przesunięcia w ramach segmentu	968.957	1.892.481	330.645	–	–	–	
• Różnice kursowe	(295.983)	–	–	12.964	(295.983)	12.964	
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(1.279.048)	(1.126.625)	–	(330.645)	(8.131.774)	(3.762.324)	

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

Przychody ze sprzedaży obejmują wzajemne rozliczenia z joint ventures w wysokości 312.089,- Euro (w roku poprzednim 1.149.123,- Euro) oraz rozliczenia wzajemne z podmiotami powiązanymi w wysokości 0,- Euro (w roku poprzednim 10.000,- Euro). Rozliczenia z jednostkami stowarzyszonymi wyniosły 38.400,- Euro (w roku poprzednim 250.000,- Euro).

Dodatkowo różnice kursowe w wysokości 458.787,- Euro (w roku poprzednim 413.392,- Euro) obejmują różnice netto z tytułu przeliczenia pozycji w walutach obcych w wysokości 424.971,- Euro.

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 4.019.642,- Euro (w roku poprzednim 4.677.881,- Euro) oraz wobec „Intercont” w wysokości 305.099,- Euro (w roku poprzednim 600.261,- 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	2009	2008
Wynagrodzenia	20.519.523	20.122.100
Składki na ubezpieczenie społeczne	4.849.414	4.877.964
Pozostałe koszty wynagrodzeń	734.218	1.042.425
Dobrowolne świadczenia pracownicze	26.716	42.075
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	1.156.821	1.110.837
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	52.156	114.804
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	81.879	39.406
	27.420.727	27.349.611
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 21	(342.303)	325.150
	27.078.425	27.674.761

W pozycji wynagrodzeń kwota 1.044.271,- Euro (w roku poprzednim 1.039.326,- Euro) przypada na członków Zarządu. W roku sprawozdawczym, podobnie jak w roku poprzednim, członkom Zarządu nie wypłacono premii.

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 68.779,- Euro (w roku poprzednim 58.571,- Euro), członkom Rad Nadzorczych będących jednocześnie członkami Zarządu Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG tantiemy w wysokości 15.740,- Euro (w roku poprzednim 16.730,- Euro).

W roku obrotowym średnie zatrudnienie wyniosło 1.466 osób (w roku poprzednim 1.457).

W odniesieniu do pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – wynagrodzenia brutto wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o 2,02%. Średnie zatrudnienie wzrosło jedynie o 0,67%, mimo otwarcia trzech nowych hoteli w roku sprawozdawczym.

7.04. Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne

Na dzień bilansowy 31 grudnia uzyskano opinie w zakresie wyceny dla wszystkich nieruchomości. Podstawę tych wycen stanowią założenia dotyczące dalszego rozwoju przychodów, odzwierciedlające warunki rynkowe panujące w dniu bilansowym. Zgodnie z IFRS dla wszystkich aktywów, w przypadku których test na utratę wartości wykazał potrzebę jej obniżenia, obniżono wartość do niższej wartości godziwej na dzień wyceny, z odliczeniem kosztów sprzedaży. Pozycja ta przedstawia się następująco:

Kwoty w 1.000 Euro	Pozostałe wartości niematerialne i prawne		Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa w budowie		Nieruchomości inwestycyjne	
	2009	2008	2009	2008	2009	2008
Odpisy amortyzacyjne planowe	150	137	16.391	12.379	764	477
Odpisy aktualizacyjne	3.008	–	70.136	10.051	290	2.970
Zwiększenia wartości	–	–	(12.343)	–	–	–
	3.158	137	74.184	22.430	1.054	3.447

Zwiększenia wartości w roku obrotowym dokonano wyłącznie w drugim półroczu i dotyczą one w całości odpisów aktualizacyjnych dokonanych w pierwszym półroczu.

7.05. Pozostałe koszty operacyjne dzielą się następująco:

	2009	2008
Koszty Pre-Opening	805.365	658.986
Koszty doradztwa prawnego	1.284.169	2.402.862
Koszty administracyjne	2.131.366	2.020.613
Reklama	546.193	979.708
Podatek naliczony nieodliczalny	375.579	463.667
Property Costs	2.770.340	2.542.244
Opłata z tytułu zakończenia franczyzy Holiday Inn (Francja)*	1.250.000	–
Koszty gwarancji**	5.030.377	370.072
Ujemne różnice kursowe	–	413.392
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(349.007)	378.348
Pozostałe	314.485	1.042.566
	14.158.868	11.272.460

*) W okresie sprawozdawczym Spółka zdecydowała, że nie będzie dłużej prowadzić Hotelu Holiday Inn w Disney Resort Paryż w ramach franczyzy i skorzystała z opcji wypowiedzenia. Koszt przedterminowego rozwiązania umowy wyniósł zgodnie z umową 2,5 mln Euro, które zostały zaksięgowane w ramach udziału Grupy z odniesieniem na rachunek wyników.

**) W związku ze spółką sprzedaną w ubiegłych latach rozliczono za rok obrotowy 2008 gwarancję GOP w wysokości 1,99 mln Euro. Płatności dokonano z założonego w tym celu konta depozytowego (ujętego w bilansie w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”). Na rok 2009 utworzono rezerwę w wysokości 3,04 mln Euro.

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.

W roku obrotowym 2009 powstały koszty usług badania sprawozdania na rzecz biegłego rewidenta Grupy, spółki Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wiedeń, w wysokości 104.000 Euro oraz z tytułu innych usług związanych z opinią biegłego rewidenta 88.000 Euro.

7.06. Koszty działalności finansowej

	2009	2008
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	17.691.838	18.007.379
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	58.807	199.315
Odsetki od pożyczek od joint ventures	1.084.691	1.196.955
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	2.960.432	3.056
	21.795.768	19.406.705
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	165.764	174.053
Odsetki dot. pochodnych instrumentów finansowych	217.205	59.069
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	358.553	1.282.563
Koszt pozyskania kapitału	1.290.547	453.108
Wynik z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	(596.914)	5.949.000
	23.698.197	27.324.497

W bieżącym roku obrotowym spółka sprzedała instrument pochodny nabyty w roku poprzednim (CMS Spread CAP) za kwotę 1.603.000,- Euro. Po odliczeniu wartości rynkowej na dzień 31 grudnia 2008 uzyskano przychód netto w wysokości 155.249,- Euro. W związku z powyższym pochodnym instrumentem finansowym uzyskano przychody z tytułu odsetek w wysokości 210.000,- Euro.

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 20.5. 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 dwóch kredytów bankowych na dzień bilansowy, które nie są zabezpieczone w związku z ryzykiem kursowym; por. nota 20 oraz 26.2.

7.07. Przychody z działalności finansowej

	2009	200
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	1.225.852	1.175.290
Odsetki z inwestycji finansowych	100.740	67.729
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	2.295.171	2.094.197
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	105.286	–
	3.727.050	3.337.216
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	210.000	161.960
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	168.398
	3.937.050	3.667.574

Informacje dot. pozycji „niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych” zawarte są w nocie 26.3.

[08] Podatek dochodowy

Przejsie między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za rok obrotowy 2009 w wysokości 25% (2008: 25 %) przedstawia się następująco:

	2009	2008
Wynik brutto	(92.357.873)	(29.439.156)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	23.089.468	7.359.789
± zmiany stawek podatkowych	347.738	1.119.483
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(5.066.799)	(2.406.666)
± wynik wolny od podatku zgodnie z § 10 KStG	(1.550.827)	3.857.138
± różnice stałe	(224.793)	(948.613)
± odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(15.154.945)	(5.683.404)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	114.093	70.289
± efekt ujemnych wartości firmy	(407.525)	(1.681.989)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	(1.057.995)	–
± efekt różnic kursowych	(397.789)	(1.635.185)
	(309.374)	50.843
Efektywna stawka podatkowa	-0,33%	0,17%

Przychody z tytułu zmiany stawek podatkowych dotyczą dokonanej 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	
	2009	2008	2009	2008
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	8.813.723	2.160.137	(21.638.056)	(28.878.773)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.305.610)	(1.305.610)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	670.515	1.120.826	(5.844.349)	(4.527.654)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	54.848	51.500	(692.586)	(336.244)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	259.575	301.954	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	10.646.385	11.377.505	(869.384)	(1.776.331)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	18.191.413	12.908.123	–	–
Impairment dot. podatku odroczonego*)	(23.333.487)	(7.966.164)	–	–
	15.302.972	19.953.880	(30.349.984)	(36.824.613)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(14.190.620)	(16.117.287)	14.190.620	16.117.287
	1.112.352	3.836.593	(16.159.365)	(20.707.325)

*) Impairment dot. podatku odroczonego dotyczy głównie strat z ubiegłych okresów i różnic w środkach trwałych, 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	
	2009	2008	2009	2008
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	3.836.593	4.208.795	20.707.325	19.074.381
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	(76.515)	81.253	58.895	2.784.347
Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach				
w związku z				
• przeliczeniem pozycji w walucie	(47.841)	(18.295)	(165.359)	(237.796)
• Cashflow Hedges	–	–	(139.579)	(8.518)
• aktualizacją wyceny (IFRS 3)	–	–	(918.416)	918.416
Zmiany ujęte w wyniku okresu				
• grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	–	–	–	1.279
• pozostałe zmiany	(2.599.885)	(435.159)	(3.383.501)	(1.824.784)
Stan na dzień 31 grudnia	1.112.352	3.836.593	16.159.365	20.707.325

[09] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 39.599.999 (w roku poprzednim 36 mln) akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. W dniu 23 października 2009 Spółka dokonała podwyższenia kapitału o 3.599.999 sztuk nowych akcji zwykłych (jednostkowych) na okaziciela z prawem głosu. Kurs emisji wyniósł 2,25 Euro/szt.

Do dnia 31 grudnia 2010 Zarząd został upoważniony do nabywania akcji własnych Spółki do ustawowo dopuszczalnej wartości 10% kapitału akcyjnego. Widelki ceny nabycia określono na 0,5 do 8,40 EUR. Na dzień bilansowy Spółka posiada 66.500 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 4,53 Euro/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1.01.2009 do 31.12.2009 wynosi 36.604.185 sztuk (w roku poprzednim 35.977.771 sztuk).

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Akcje jednostkowe 01.01.-23.10.	36.000.000	36.000.000
Akcje jednostkowe 24.10.-31.12.	39.599.999	36.000.000
minus akcje własne	-66.500	-64.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	36.604.185	35.977.771

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 2009 ujęto w kalkulacji akcje wyemitowane w wyniku podwyższenia kapitału w proporcji czasowej i odjęto akcje własne.

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 16 października 2009 podjęto ponadto następujące uchwały: Odwołanie upoważnienia dla Zarządu zgodnie z § 169 AktG (ustawy o akcjach), do podwyższenia kapitału akcyjnego za zgodą Rady Nadzorczej do dnia 20.09.2011 w jednej lub kilku transzach o maks. kwotę 9.000.000 EUR poprzez emisję maks. 9.000.000 nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, do maks. kwoty 45.000.000,- EUR, do ustalenia przedmiotu wkładów rzeczowych oraz osoby, od której spółka nabywa przedmiot, wymiaru danego wykonania prawa, kwoty emisji oraz jej warunków w zgodzie z Radą Nadzorczą.

Upoważnienie Zarządu do podwyższenia kapitału akcyjnego w ciągu pięciu lat po wpisaniu odpowiedniej zmiany statutu w rejestrze handlowym, o kwotę maks. 18.000.000 EUR poprzez emisję maks. 18.000.000 sztuk nowych akcji jednostkowych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, również w kilku transzach, z lub bez wykluczenia prawa poboru oraz do ustalenia kursu emisji i warunków emisji w zgodzie z Radą Nadzorczą.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2009, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto w wysokości - 70.154.421- Euro. Z uwzględnieniem zysku za rok ubiegły w wysokości -22.673.253,- Euro strata bilansowa wynosi -20 689 919,- Euro. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy nie wypłacać dywidendy za rok obrotowy 2009 i całą stratę bilansową w wysokości -20.689.919,- Euro przenieść na rok następny.

<u>Zysk na jedną akcję: (w odniesieniu do liczby średniej ważonej)</u>	2009	2008
Zysk netto przypadający akcjonariuszom Grupy	(86.519.399)	(29.170.641)
Zysk na jedną akcję	(2,36)	(0,80)

Struktura akcjonariuszy		31.12.2009		31.12.2008
	%	Stück	%	Stück
Amber Privatstiftung	14,5%	5.735.000	15,9%	5.735.000
Bocca Privatstiftung	14,4%	5.721.999	15,9%	5.721.999
Herr Dkfm. Georg Folian	19,2%	7.612.300	21,0%	7.563.000
Herr Dr. Franz Jurkowitsch	19,1%	7.570.000	21,1%	7.611.300
Dr. Alexander Jurkowitsch	0,8%	309.000	0,7%	266.000
Mag. Christian Fojtl	0,7%	265.000	0,7%	256.000
Eigene Aktien	0,2%	66.500	0,2%	64.500
Free Float	31,1%	12.320.200	24,4%	8.782.201
		39.599.999		36.000.000

[10] Sachanlagen

31.12.2008	<i>Grunty i prawa z nimi zrównane</i>	<i>Budowle razem z budowlami na obcym gruncie</i>	<i>Wyposażenie inwentarz hotelowy</i>	<i>Leasing finansowy*</i>	<i>Urządzenia i maszyny</i>	<i>Razem</i>
w Euro						
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 z tytułu nabycia kolejnych udziałów	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

31.12.2009

Wartość bilansowa na 1 stycznia 2009	80.064.549	344.517.260	14.351.649	33.620.886	1.587.542	474.141.885
Zwiększenia/zmniejszenia wskutek innych zmian konsolidacyjnych	–	(1.211.780)	–	–	–	(1.211.780)
Zwiększenia z tytułu inwestycji	6.466.686	68.952.004	9.732.531	1.425.910	131.781	86.708.912
Zmniejszenia	(6.701.898)	(20.617.020)	44.580	–	–	(27.274.339)
Zmiana pozycji	–	(15.490.330)	15.490.330	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(326.481)	(8.659.441)	(5.732.217)	(1.570.592)	(101.808)	(16.390.538)
Koszty związane z utratą wartości	(3.810.972)	(51.993.745)	(1.879.119)	–	(109.400)	(57.793.236)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	69.554	(420.746)	(122.654)	–	33.377	(440.470)
Wartość bilansowa na 31.12.2009	75.761.437	315.076.201	31.885.099	33.476.205	1.541.491	457.740.434
Koszt nabycia lub wytworzenia	80.194.815	412.584.002	49.330.033	38.329.161	1.950.096	582.388.106
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(4.433.377)	(97.507.800)	(17.444.933)	(4.852.957)	(408.604)	(124.647.672)
	75.761.437	315.076.201	31.885.099	33.476.205	1.541.491	457.740.434
w tym zawarte:						
• aktywa w budowie	24.639.487	54.992.901	1.387.348	–	–	81.019.736

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości „rzeczowych aktywów trwałych“ w wysokości 57.793.236,– Euro (w roku poprzednim 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 444 068 657,– Euro (w oku poprzednim 457 205 507,– Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota 20.1.). Zwiększenia obejmują aktywowane odsetki w ramach finansowania budowy w wysokości 2.828.462,– Euro (w roku poprzednim 1.438.919,– Euro). Koszt pozyskania kapitału w tym zakresie wynosi Euribor + 1,5-2,5%.

*) Leasing finansowy w kwocie 6.658.902,– Euro (w roku poprzednim 6,7 mln Euro) dotyczy prawa zrównanego z prawem na nieruchomościach, w kwocie 24.757.334,– Euro (w roku poprzednim 24,9 mln Euro) budynków i w kwocie 2.059.969,– Euro (w roku poprzednim 2,0 mln Euro) wyposażenia przedsiębiorstwa oraz inwentarza hotelowego.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco	2009	2008
• Budynki (oraz leasing finansowy)	Ž 35 Jahre	Ž 35 Jahre
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 Jahre	7-10 Jahre
• Urządzenia i maszyny	20 Jahre	20 Jahre

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	2009	2008
Ukończenie „Hotel andel’s Łódź“	28.458.670	36.027.594
Ukończenie „Hotel andel’s Berlin“	10.544.049	31.249.735
Ukończenie „Hotel angelo Jekaterynburg“	27.471.758	13.685.968
Postęp w budowie „Airportcity St.Petersburg“ (część hotelowa)	3.953.919	3.494.409
Postęp w budowie „Hotel angelo Katowice“	7.024.152	4.123.664
Remont „Hotel Magic Circus, Paryż“	1.778.428	366.619
Zakup gruntów joint venture Louvre	1.976.232	4.434.602
Remont Hotel Diplomat w CZ, Praga	128.200	820.715
Remont Hotel Dvorak w CZ, Praga	221.001	361.858
Remont „Hotel Dream Castle“ Paryż	348.599	322.980
Remont Hotel Palace w CZ, Praga	–	49.484
Ukończenie „Hotel angelo Pilzno“	–	7.286.132
Ukończenie „Hotel angelo Monachium“	–	5.293.003
Rozbudowa „Hotel angelo Airport Bukareszt“	–	5.299.503
Rozbudowa „Hotel Savoy Praga“	–	146.659
Zakup sąsiedniej działki „Parcour Tower“	–	1.288.932
Zakup gruntów Berlin (rok poprz. PL, Białystok „Białystok Shopping“)	1.839.214	926.035
Pozostałe projekty ibieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.964.691	3.985.756
	86.708.912	119.163.650

Przepływy pieniężne	2009	2008
Wpływy ze sprzedaży	27.912.317	4.698.932
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(86.708.912)	(119.163.650)
± zobowiązania związane z inwestycjami	6.501.719	9.195.382
± zobowiązania z tytułu podatków odroczone zw. z nabytymi rzeczowymi aktywami trwałymi	166.351	156.912
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	106.459	(2.297.138)
± zmiany rezerw zw. z inwestycjami	934.005	–
+ koszty ubezpieczenia	325.000	–
- odsetki za zwłokę z tyt. faktur budowlanych	(786.722)	–
- opłata za rozwiązanie umowy Holiday Inn Francja	(1.250.000)	–
	(80.712.100)	(112.108.494)

Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych dot. głównie sprzedaży „Hotelu andel’s Kraków“, (rok poprz.: „Villa Margareta“). Por. nota 23.5.

[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:

	2009	2008
Wartość netto na dzień 1 stycznia	39.255.822	17.679.162
zmian konsolidacyjnych	(6.416.555)	(3.649.379)
Nakłady inwestycyjne	11.099.006	11.581.704
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	–	17.089.012
Odpisy amortyzacyjne	(764.042)	(477.454)
Koszty związane z utratą wartości	(289.841)	(2.969.683)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.128	2.460
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	42.885.519	39.255.822

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości „nieruchomości inwestycyjnych” w wysokości 289 841,– Euro (w roku poprzednim 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.

	2009	2008
Koszt nabycia lub wytworzenia	46.403.420	43.778.462
Skumulowane odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tyt. utraty wartości	(3.517.901)	(4.522.640)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	42.885.519	39.255.822
w tym w budowie	25.285.909	24.490.684
w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	42.159.946	38.500.324
zawarta wartość gruntu	3.645.131	4.672.103
<i>Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy</i>	<i>65.420.000</i>	<i>65.449.173</i>
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	3.175.244	3.243.364
Koszty eksploatacyjne	(981.837)	(1.130.300)
Konserwacja ujęta w wyniku	–	(5.512)
Przychody netto z tytułu wynajmu	2.193.407	2.107.552

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

Przepływy pieniężne

	2009	2008
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(11.099.006)	(11.581.704)
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	46.758	(42.339)
± zobowiązania związane z inwestycjami	(1.468.694)	1.525.350
	(12.520.943)	(10.098.693)

[12] Wartości niematerialne i prawne

w EUR	Oprogramo- wanie	Pozostałe wartości niematerialne	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1.01.2008	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)
Odpisy aktualizacyjne	–	–	(6.750.684)	(6.750.684)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(214)	(371.603)	–	(371.817)
Wartość bilansowa na 31.12.2008	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
Wartość bilansowa na 1.01.2009	252.781	3.149.523	2.350.892	5.753.197
Zmniejszenia	(15.174)	–	–	(15.174)
Zwiększenia z tytułu inwestycji	310.503	–	–	310.503
Odpisy amortyzacyjne	(150.296)	–	–	(150.296)
Koszty związane z utratą wartości	–	(3.008.178)	(1.429.626)	(4.437.804)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(15)	(141.346)	–	(141.360)
Wartość bilansowa na 31.12.2009	397.799	–	921.266	1.319.066
Koszt nabycia lub wytworzenia	1.209.307	3.008.178	921.266	5.138.751
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(811.508)	(3.008.178)	–	(3.819.685)
	397.799	–	921.266	1.319.066

W ramach dokonanego w roku poprzednim połączenia jednostek gospodarczych zidentyfikowano opcję kupna sąsiedniej działki jako „pozostałe wartości niematerialne i prawne” i przyporządkowano w wysokości 3.521.127,– Euro. W roku sprawozdawczym dokonano odpisu aktualizacyjnego dla tego składnika w ramach dokonywanych testów na utratę wartości na kwotę 3.008.178,– Euro.

[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:

	2009	2008
GHB Grassi GmbH (Hotel Diplomat)	–	304.952
UBX Praha 1 s.r.o. (Hotel angelo Praga)	921.266	921.266
Reitano Holdings Ltd, CY-Nicosia (Hotel Liner & angelo Jekaterynburg)	–	675.986
UBX Kraków Sp. z o.o. (Hotel andel's Kraków)	–	428.131
El Invest Sp. z o.o. (projekt energetyczny)	–	20.557
	921.266	2.350.892

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości firmy w wysokości 1 429 626,– Euro z powodu braku przychodów, będących podstawą wartości firmy. W szczególności dotyczyło to wartości firmy GHB Grassi GmbH przypadającej na „Hotel Diplomat” w wysokości 304.952,– Euro, Hotel „Liner&angelo Jekaterynburg” 675.986,– Euro, oraz Hotel „andel's Kraków” w wysokości 428.131,– Euro.

Jednostki generujące przepływy pieniężne

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 6,5% do 9,5% (w roku poprzednim: 6,25% do 9,0%), a w tych położonych w Czechach 7,0% do 9% (w roku poprzednim: 7,0% i 7,5%) a dla Rosji 11% i 12% (w roku poprzednim 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.

[14] Udziały w jednostkach stowarzyszonych

Warimpex ujmuje w bilansie dwie spółki jako jednostki stowarzyszone z uwagi na znaczący wpływ na ich kontrolę:

1) W „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” Grupa Warimpex posiada na dzień bilansowy 26,57% udziałów.

Wspólnie z pozostałymi właścicielami Warimpex zobowiązał się do rozwoju wspomnianej nieruchomości. W roku sprawozdawczym uzyskano pozwolenie z urzędu ds. ochrony zabytków (stanowiące podstawę pozwolenia na budowę). Koszty inwestycji oceniane na podstawie obecnych planów szacuje się na łączną kwotę 120 mln Euro, z czego 45% ma być finansowane ze środków własnych.

2) Spółka posiada 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%.

Wartość godziwa zastosowana w ramach testu na utrzymanie wartości w celu określenia wartości odzyskiwalnej, pomniejszona o koszty sprzedaży, opiera się na aktualnych wartościach w transakcjach rynkowych (por. nota 27).

	Palais Hansen 26,57 %		GATX 10,5 %		Razem	
	2009	2008	2008	2008	2009	2008
Udział kapitału	9.300	9.300	8.250	8.250	17.550	17.550
skum. dotacje, pożyczki	9.766.538	8.896.871	2.747.567	2.645.479	12.514.106	11.542.351
skumulowane odpisy aktualizacyjne	(3.188.682)	(2.369.951)	(5.562)	–	(3.194.243)	(2.369.951)
	6.587.156	6.536.220	2.750.256	2.653.729	9.337.412	9.189.950
Przychody ze sprzedaży	–	–	38.400	–	38.400	–
bież. rozliczenia odsetek	–	–	100.740	67.729	100.740	67.729
bież. wyniki	(818.731)	(2.369.951)	(5.562)	–	(824.292)	(2.369.951)
Suma bilansowa w mln Euro	60,3	54,9	22,90	12,6	83	67
Zobowiązania w mln Euro	(35,5)	30,3	(20,13)	–	(56)	30
Przychody w mln Euro	0,0	–	0,63	–	1	–
Wynik netto okresu w mln Euro	(1,2)	(4,1)	(0,04)	–	(1)	(4)

[15] Pozostałe aktywa finansowe

	2009	2008
Udzielone pożyczki	10.072.799	5.187.352
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	1.015.131
Pożyczki dla joint ventures	49.152.575	36.550.216
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	6.042.600	5.030.377
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	–	100.661
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	1.475.012	1.215.996
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	663.422	1.040.514
	67.421.539	50.140.248

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.”. oraz długoterminowe należności z tyt. zapłaty ceny kupna w wysokości 8 mln Euro, oprocent. 12% na 5 lat.

Pozycja pożyczek dla joint ventures została szczegółowo opisana w nocie 20,6.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą w kwocie 3.037.170,– Euro (w roku poprzednim 5.030.377,– Euro) sprzedanej w roku 2005 spółki andel's Praha a.s. (por. notę 23.4.) oraz w kwocie 3.005.430,– Euro (w roku poprzednim Euro 0,–) sprzedanego w roku sprawozdawczym Hotelu „andel's Kraków” (por. także notę 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

	2009	2008
Zapasy towarów	1.698.813	1.602.909
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	1.314.444	50.000
	3.013.257	1.652.909

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 przedstawiały się w roku sprawozdawczym następująco:

	2009	2008
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	50.000	768.650
Zwiększenie zasobów	1.314.444	–
Zmniejszenie zasobów (sprzedaż mieszkań)	(50.000)	(377.922)
Zmiana dot. utraty wartości	–	(301.331)
Różnice kursowe	–	(39.396)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	1.314.444	50.000

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

	2009	2008
Należności z tytułu dostaw i usług	5.237.907	6.005.584
Należności wobec organów skarbowych	7.054.041	6.723.074
Należności z tytułu sprzedaży	488.500	8.000.000
Zapłacone zaliczki	396.928	477.590
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.395.351	1.212.508
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	122.379	–
Należności wobec joint ventures	195.835	435.779
Należności wobec innych osób powiązanych	712	606
Rozliczenia międzyokresowe	1.133.925	514.624
	16.025.579	23.369.764

Należności z tytułu sprzedaży dotyczą uregulowanych w umowie zatrzymanych kwot w związku ze sprzedanym w roku 2009 Hotelem „andel's Kraków”.

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

	2009	2008
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	3.147.255	4.772.785
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	1.112.234	558.055
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	360.955	264.767
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	328.472	124.160
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	226.118	17.725
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	62.874	268.092
• odpisy aktualizujące należności	253.702	451.904
	5.491.609	6.457.488

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

	2009	2008
• Stan na dzień 1 stycznia	(451.904)	(444.006)
• Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	207.318	56.748
• Rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(5.839)	(11.249)
• Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	4.741	(77.956)
• Różnice kursowe	(8.018)	24.559
	(253.702)	(451.904)

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.

[18] Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2009	2008
Środki pieniężne w kasie	402.804	255.156
Środki pieniężne w banku	10.836.677	26.661.458
Lokaty krótkoterminowe	133.960	498.634
Konta depozytowe dla krótkoterminowych Bridgeloans	560.000	5.027.099
Konta depozytowe założone dla kredytów na projekty	–	670.000
	11.933.442	33.112.348

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 11 933 442,– Euro (w roku poprzednim 33 112 348,– Euro).

Na dzień 31.12.2009 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w rachunkach bieżących, dla których spełnione były już wszystkie warunki niezbędne do ich wykorzystania, w wysokości 2 708 017 Euro (2008: 3 726 288 Euro).).

[19] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane- zyski/- straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na dzień 1.01.2008	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 31.12.2008	9.274.108	215.253	(1.206.401)	8.282.960
Stan na dzień 1.01.2009	9.274.108	215.253	(1.206.401)	8.282.960
Zmiany konsolidacyjne	–	–	(19.230)	(19.230)
Aktualizacja wyceny nieruchomości i budynków	(4.833.769)	–	–	(4.833.769)
(odroczone) podatki z tytułu aktualizacji wyceny	918.416	–	–	918.416
Różnice kursowe	–	–	(472.722)	(472.722)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	100.196	100.196
Zysk/strata hedging	–	(734.628)	–	(734.628)
(odroczone) podatki hedging	–	139.579	–	139.579
Stan na dzień 31.12.2009	5.358.755	(379.796)	(1.598.156)	3.380.802

[20] Zobowiązania finansowe

	2009	2008
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	49.863.817	56.273.713
Bridgeloans	–	18.487.683
Kredyty projektowe	12.774.259	7.954.481
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych	6.762.229	7.261.804
Pozostałe pożyczki	819.641	29.313
	70.552.125	90.006.995
Długoterminowe		
Kredyty projektowe	337.318.404	284.311.609
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
• oprocentowane zobowiązania wobec banków	27.829.871	26.531.826
• nieoprocentowane opcje kupna i pożyczki	8.888.737	8.355.962
Pożyczki od joint ventures		
• oprocentowane zgodnie z notą 20.6.	40.401.793	29.355.399
• nieoprocentowane	2.450.995	650.995
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.669.429	3.026.742
	418.559.227	352.232.532
Zobowiązania finansowe razem	489.111.353	442.239.527

20.1. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 367.466.829,- Euro (w roku poprzednim 344.547.404,- Euro) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

	Stan na 01.01.2009	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2009
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty Spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel andel's Łódź	33.833.284	–	16.166.716	–	–	50.000.000
Hotel Diplomat	34.406.569	–	–	(2.513.506)	18.757	31.911.820
Jekaterynburg	21.569.807	–	16.758.975	–	365.597	38.694.379
Hotel angelo Airporthotel	18.487.683	–	12.000.000	(18.487.683)	–	12.000.000
Hotel andel's Kraków	15.470.715	–	29.250	(15.499.965)	–	–
Hotel Palace	14.876.500	–	–	(1.352.000)	–	13.524.500
Hotel Chopin	12.033.163	–	–	(650.789)	6.585	11.388.959
Hotel angelo Praga	10.327.898	–	2.139.502	(613.658)	–	11.853.742
Biurowiec Erszebet	9.052.834	–	2.779.340	–	–	11.832.175
Hotel Amber Baltic	8.462.627	–	–	(1.139.341)	(21.131)	7.302.156
Hotel Savoy	7.454.637	–	–	(789.975)	–	6.664.662
Hotel Le Palais	6.876.973	–	–	(415.317)	–	6.461.657
Biurowiec Cetelem	4.214.899	(4.200.000)	–	(14.899)	–	–
Ciepłownia gazowa Warszawa	384.831	–	–	(84.818)	559	300.572
Gazociąg Warszawa	241.270	–	–	(57.831)	38	183.477
Biurowiec Sajka	82.207	–	–	(82.207)	–	–
Hotel Dvorak	21.135.056	–	–	(1.399.041)	11.042	19.747.057
	218.910.954	(4.200.000)	49.873.783	(43.101.030)	381.448	221.865.155
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50%	30.980.463	–	–	(1.000.000)	33.692	30.014.155
Hotel Dream Castle 50%	18.529.951	–	–	(222.275)	–	18.307.675
Hotel andel's Berlin 50%	29.020.161	–	5.229.839	–	–	34.250.000
Hotel Magic Circus Paryż 50%	8.001.875	–	1.850.000	–	2.500	9.854.375
Projekt Leuchtenbergring 49,5%	15.680.994	–	436	–	–	15.681.430
Hotel & Biurowiec Sobieski 25%	8.380.836	–	–	(272.462)	38.589	8.146.963
Biurowiec Parkur Tower 50%	5.607.559	–	–	(213.653)	–	5.393.906
Hotel angelo Katowice 50%	2.732.612	–	4.759.791	–	–	7.492.402
Hotel angelo Pilzno 50%	6.702.000	–	–	(250.832)	9.600	6.460.768
	344.547.404	(4.200.000)	61.713.848	(45.060.252)	465.829	357.466.829
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	56.273.713	–	11.947.929	(18.737.505)	379.680	49.863.817
Długoterminowe kredyty obrotowe	–	–	27.550.113	–	–	27.550.113
Krótkoterminowe pożyczki	29.313	625.577	160.027	–	4.724	819.641
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	29.355.399	(1.210.309)	12.095.994	–	160.709	40.401.793
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.355.962	–	–	–	532.774	8.888.737
Pożyczki nieoprocentowane	650.995	–	1.800.000	–	–	2.450.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	3.026.742	–	99.683	(1.463.378)	6.382	1.669.429
	97.692.124	(584.731)	53.653.745	(20.200.883)	1.084.270	131.644.524
Razem zobowiązania finansowe	442.239.528	(4.784.731)	115.367.594	(65.261.135)	1.550.098	489.111.353

20.2. Niewykorzystane kredyty projektowe

Na dzień 31.12.2009 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi na projekty w wysokości 3 640 437 Euro (2008: 41 108 472 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 1,174 mln Euro (2008: 1,118 mln Euro).

20.4. 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:

	2010	2011	2012	2013	2014	>5 lat	Razem
1.000 Euro	538	561	585	521	539	4.017	(6.762)

20.5. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe razem	2009	2008
• w tym nieoprocentowane	11.339.731	9.006.957
w tym z leasingu finansowego	8.888.737	8.355.962
• w tym stałe oprocentowanie	175.935.560	103.873.295
• w tym zmienne oprocentowanie	301.836.062	329.359.275
	489.111.353	442.239.527

Zakres oprocentowania	2009	2008
• Kredyty w rachunkach bieżących	EURIBOR + 1,5% - 2,25%	1,5%-2,25%
• Ł 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%	+ 3%
• Pożyczki od joint ventures	EURIBOR + 1,5% - 2,5%	1,5%-2,5%
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR + 1,5% - 2,5%	1,5%-2,5%
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR + 1,0% - 1,5%	1,0%-1,5%

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

20.6. 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 15) 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 bis 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	Zmiana	Stan	Stan	Zmiana	Stan
	1.1.2009		31.12.2009	1.1.2009		31.12.2009
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	(10.125.281)	(367.456)	(10.492.737)	10.160.798	381.336	10.542.134
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(2.215.812)	(196.950)	(2.412.762)	2.171.934	193.050	2.364.984
Joint-Venture LOUVRE	(2.839.674)	(911.932)	(3.751.606)	1.702.574	2.054.186	3.756.759
GF Ramba Sp.z.o.o.	(980.963)	128.144	(852.819)	978.907	(109.671)	869.236
Hotelinvestments s.a.r.l.	(1.660)	(1.601)	(3.261)	1.608	1.657	3.265
Melica Sp.z.o.o.	(830.719)	(49.150)	(879.869)	836.801	43.068	879.869
Hotel Paris II S.a.r.l.	(127.021)	(49.446)	(176.467)	133.026	250.000	383.026
UBX II France S.a.r.l.	–	(52.587)	(52.587)	–	50.000	50.000
UBX Katowice Sp.z.o.o.	(1.534.401)	(462.074)	(1.996.475)	1.533.750	461.160	1.994.910
Avielen	(9.676.630)	(7.196.298)	(16.872.929)	3.306.462	4.560.241	7.866.702
UBX Plzen s.r.o.	(2.271.164)	(138.162)	(2.409.326)	2.287.872	184.341	2.472.213
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	(5.782.930)	(2.477.393)	(8.260.323)	6.077.559	2.151.368	8.228.927
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	(61.655)	(552.851)	(614.506)	61.565	551.781	613.346
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	(96.191)	(274.230)	(370.421)	96.104	273.615	369.719
UBX 3 s.r.o.	(6.116)	(372)	(6.488)	6.441	262	6.703
	(36.550.216)	(12.602.359)	(49.152.575)	29.355.399	11.046.394	40.401.793

20.7. Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych

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

[21] Rezerwy**21.1. Fundusz socjalny (nota 2.18.)**

w EUR	dobrowolne świadczeń emerytalnych	przyszczenia premii jubileuszowych	roszczenia od-praw	ustawowe z tytułu premii jubileusz.	Razem
Stan na dzień 1.01.2008	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 straty	(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 31.12.2008	1.831.316	93.155	1.554.484	49.345	3.528.300
Stan na dzień 1.01.2009	1.831.316	93.155	1.554.484	49.345	3.528.300
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	48.150	–	(323.869)	(12.277)	(287.996)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej zyski	(54.307)	–	–	–	(54.307)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych	(6.157)	–	(323.869)	(12.277)	(342.303)
Koszty z tytułu odsetek	97.453	–	66.476	1.835	165.764
Różnice kursowe PLN/EURO	329	1.456	–	–	1.785
Stan na dzień 31.12.2009	1.922.941	94.611	1.297.091	38.904	3.353.547

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2009	2008	2007	2006	2005
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.353.547	3.528.300	3.047.836	3.112.611	3.850.618
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	(54.307)	(52.580)	(496.664)	53.609	(17.143)

21.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Stan na dzień 1.01.2008	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 31.12.2008	816.361	555.526	1.371.887
Stan na dzień 1.01.2009	816.361	555.526	1.371.887
Zmiany konsolidacyjne	(22.745)	–	(22.745)
Wykorzystanie	(283.327)	(201.614)	(484.941)
Zwiększenie	4.157.775	–	4.157.775
Rozwiązanie	–	(353.913)	(353.913)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.606)	–	(1.606)
Stan na dzień 31.12.2009	4.666.457	–	4.666.457

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 3,04 mln Euro Cashflow gwarancję dot. Hotelu „andel's Praga” oraz koszty związane z projektem „Le Palais Warszawa” w wysokości 1 mln Euro.

Prognozowane przepływy pieniężne z tego tytułu należy zasadniczo określić na maks. 12 miesięcy.

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

	2009	2008
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	14.940.602	19.177.956
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	12.453.281	–
Zobowiązania wobec joint ventures	642.459	519.739
Zobowiązania wobec osób powiązanych	966.239	947.098
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	1.966.590	2.500.000
Pozostałe zobowiązania	3.654.211	2.958.730
Otrzymane zaliczki	901.896	924.202
	35.525.278	27.027.724

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 139 553,– Euro (w roku poprzednim 315 422,– Euro), zobowiązania wobec zakładu ubezpieczeń społecznych w wysokości 478 807,– Euro (w roku poprzednim 606 798,– Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 412.635,– Euro (w roku poprzednim 431.072,– 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 2009.

Z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” nieuregulowane są faktury za usługi budowlane w wysokości 12,45 mln Euro wobec generalnego wykonawcy. Uzgodniono oprocentowanie w wysokości 5%.

[23] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

23.1. Sprawy sądowe

23.1.1. Projekt Airportcity w St. Petersburgu

Spółka „GlavPromStroy“ (GPS) otrzymała w roku 2007 od joint venture „OAO Avielen AG“ zlecenie jako generalny wykonawca projektu Airportcity w St. Petersburgu. W ubiegłym roku 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 „OAO Avielen AG“ 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.

23.1.2. Ukończenie „Hotel andel's Berlin“

W związku z usługami dotyczącymi planowania w zakresie Hotelu „andel's Berlin“ na dzień bilansowy pomiędzy 50%-ową spółką-córką JV „UBX 1 Berlin GmbH“ i zleceniobiorcą „Walter Maier Ingenieure GmbH“ („WMI“) istnieją wzajemne niewyjaśnione roszczenia dochodzone na drodze sądowej, które z jednej strony mogą wynieść maks. 0,8 mln Euro ze strony UBX 1 Berlin GmbH na rzecz „WMI“, a z drugiej strony może to być roszczenie o zwrot z tytułu nadpłat na rzecz UBX 1 Berlin GmbH w wysokości 1,3 mln Euro.

23.2. Zobowiązania warunkowe

W związku z projektem „Le Palais Warszawa“ istniały zobowiązania wobec miasta Warszawy związane z datą rozpoczęcia budowy. Ponieważ w roku obrotowym nie rozpoczęto budowy (pozwolenie na budowę hotelu zastąpiono wnioskiem o pozwolenie na budowę biurowca), zobowiązania te stały się bezwzględnie wiążące i zostały uwzględnione w roku obrotowym w kwocie 934.005,- Euro w pozycji „pozostałe rezerwy krótkoterminowe“ zgodnie z notą 21.2..

23.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Zobowiązania warunkowe zgodnie z notą 23.4.	1.000.000 EURO
W związku ze sprzedażą Hotelu andel's Kraków gwarancja zgodnie z notą 23.5.	3.005.430 EURO
Zobowiązania w związku z Hotelem „Euro-Disney“ Paryż gwarancja zgodnie z notą 23.8.	26.412.219 EURO
Zobowiązania w związku z Hotelem „Magic Circus“ Paryż gwarancja zgodnie z notą 23.9.	10.635.875 EURO

23.4. Gwarancja w zw. z Hotelem andel's Praga (sprzedany 2005)

W związku ze sprzedanymi w roku 2005 udziałami udzielono wobec kupującego gwarancji GOP, zabezpieczonej depozytem, w wysokości 5 mln Euro. Do dnia 31 grudnia 2009 wykorzystano gwarancję do wysokości 3.037.169,51 Euro; dla okresu obserwacyjnego 2009 w pozostałej wysokości depozytu utworzono rezerwę. Por. nota [15]. 21.2. i 7.05.

W związku ze sprzedanymi spółkami „Andel Investment s.r.o.“ i „Hotel Andel Praha a.s.“, 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.

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

23.5. Gwarancja w zw. z Hotelem andel's Kraków (sprzedany 2009)

W roku obrotowym spółka zależna „UBX Kraków Sp. z o.o.” sprzedała swoją nieruchomość, Hotel „andel's Kraków” na rzecz międzynarodowego funduszu i wzięła hotel w dzierżawę do prowadzenia na 15 lat. Roczny czynsz dzierżawny wynosi 2 mln Euro i jest indeksowany. Jako zabezpieczenie złożono depozyt w wysokości 3 mln Euro.

Ponadto w związku ze sprzedażą Warimpex zagwarantował spółce prowadzącej, Vienna International AG, że jeżeli nowy właściciel hotelu rozwiąże umowę o jego prowadzenie przed terminem, zapłaci kwotę w wysokości średniej opłaty Management Fee I+ II z ostatnich trzech lat obrotowych pomnożonej przez 2.

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

100%-owa spółka zależna Grupy „Vladinvest s.r.o.” zawarła ze sprzedaną spółką-właścicielem nieruchomości (nota 23.4.) 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.

Umowa najmu została pierwotnie zawarta na okres 12 lat i kończy się w dniu 30.09.2017. Rezerwa z tytułu grożącej straty, utworzona w latach ubiegłych, mogła ulec rozwiązaniu w roku obrotowym, ponieważ z podnajmu nie wynikną w przyszłości żadne straty.

23.7. OAO Avielen AG

W roku obrotowym spółka projektowa „OAO Avielen” nabyła od miasta St. Petersburg działkę, na której powstaje projekt „Airportcity St.Petersburg”. Warunkiem nabycia było zobowiązanie grupy inwestorów do odkupienia 15% udziałów posiadanych przez Port Lotniczy St. Petersburg.

Warimpex zamierza nabyć w I półroczu 2010 roku 5% udziałów podlegających przejęciu, wskutek czego będzie posiadał 55% udziałów w spółce.

Na koniec okresu sprawozdawczego wykonano 70% przewidzianej usługi budowlanej.

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

23.8. Hotel „Euro Disney Paryż”

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera JV UBM Realitätenentwicklung AG. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 26,4 mln Euro (2008: 26,1 mln Euro).

23.9. Hotel „Magic Circus Paryż”

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i partnera JV UBM Realitätenentwicklung AG. Warimpex odpowiada solidarnie za 50% udział partnera JV.

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 10,6 mln Euro (2008: 8,8 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 14,5% 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 14,4% 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 19,1% akcji Warimpexu.

Georg Folian

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 19,2% akcji Warimpexu.

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 0,8% akcji Warimpexu.

Christian Fojtl

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 0,7% akcji Warimpexu.

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.

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

24.1. Transakcje z Amber-/Bocca Privatstiftung

W roku obrotowym nie dokonywano żadnych transakcji.

24.2. Transakcje z pozostałymi Członkami Zarządu

W roku obrotowym nie dokonywano żadnych transakcji.

24.3. Transakcje z Vienna International AG

	2009	2008
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(937.285)	(922.314)
Skompensowane Management Fee	(4.019.642)	(4.677.881)
Skompensowane koszty administracyjne	–	10.000
± Płatności	3.994.209	4.652.909
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(962.718)	(937.285)

24.4. Transakcje z kadrą kierowniczą

W roku obrotowym spłacono pożyczkę w wysokości 100.661,– Euro wraz z należnymi odsetkami, udzieloną w latach poprzednich.

24.5. Joint Ventures

	2009	2008
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług zgodnie z notą 7.01.	312.089	1.149.123
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 20.6..	49.152.575	36.550.216
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.07.	2.295.171	2.094.197
Pożyczki od joint ventures zgodnie z notą 20.6.	(40.401.793)	(29.355.399)
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.06.	(1.084.691)	(1.196.955)

24.6. Pozostałe informacje

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

- Dr Alarich Fenyves, Przewodniczący RN do dnia 11.09.2009
- Heinrich Geyer, Zastępca Przewodniczącego RN od 16.10.2009 Przewodniczący RN
- Wolfgang Mitterberger, od 16.10.2009 Zastępca Przewodniczącego RN
- Viktor Igalfy-Igaly, Członek RN
- William Henry Marie de Gelsey, Członek RN
- Günter Korp, Członek RN od 16.10.2009
- Harald Wengust, Członek RN od 16.10.2009

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 72.000,– Euro (w roku poprzednim 101.000,–).

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w roku sprawozdawczym 1.060.011,– Euro (w roku poprzednim 1 056 056 Euro). 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 jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej.

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

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2009	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			
		przeliczenie	Odpis		wynik
	według	pozycji aktualizacyjny/			netto
mln Euro	Fair Value	w walucie	amortyzacyjny		2009
Kredyty i należności (LaR)	(1,7)	–	–	–	(1,7)
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,2	–	–	0,6	0,8
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(17,7)	–	–	–	(17,7)

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2008	z tytułu odsetek		z późniejszej wyceny		
			przeliczenie	Odpis	wynik
		według	pozycji aktualizacyjny/		netto
mln Euro		Fair Value	w walucie	amortyzacyjny	2008
Kredyty i należności (LaR)	1,0	–	–	–	0,6
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,2	–	–	(5,9)	(5,8)
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(18,0)	–	–	–	(18,0)

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	31.12.2009
wg IAS 39		31.12.2009	nabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11,9	11,9				11,9
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	7,8	7,8				7,8
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	67,4	67,4				67,4
AfS	Available for Sale Financial Assets	–		–			–
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	0,1		–	0,1		0,1
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	–		–			–
Aktywa finansowe razem		87,3	87,2	–	0,1	–	87,3
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	33,6	33,6				33,6
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,5		0,5			0,5
FL	Kredyty i pożyczki	406,7	406,7				403,3
	Zobowiązania z tytułu Leasing finansowy	37,1				37,1	37,1
Zobowiązania finansowe razem		477,8	440,3	0,5	–	37,1	474,4

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	31.12.2008
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 Leasing finansowy	26,9				26,9	26,9
Zobowiązania finansowe razem		467,0	440,1	–	–	26,9	418,6

*) Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (por. nota 17) obejmują aktywa trwałe w wysokości 8,2 mln Euro (w roku poprzednim 7,2 mln Euro).

**) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (por. nota 22) obejmują aktywa trwałe w wysokości 1,9 mln Euro (w roku poprzednim 2,3 mln Euro).

Hierarchia wartości godziwych

Instrumenty finansowe wycenione według wartości godziwej zostały przyporządkowane do poziomu 2.

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.

Na dzień 31.12.2009 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 39,4% (2008: 25,3%) 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), przy założeniu niezmienności innych czynników. Skutki dla kapitału własnego Grupy wynoszą 0,7 mln Euro (w roku poprzednim 0,04 mln Euro).

	Zwiększenie/zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik finansowy brutto
2009		
Euribor	+50	(2.091.605)
CHF-Vibor	+50	(40.600)
WIBOR	+50	(2.775)
Euribor	– 50	2.091.605
CHF-Vibor	– 50	40.600
WIBOR	– 50	2.775
2008		
Euribor	+50	(1.529.581)
CHF-Vibor	+50	(41.675)
Bubor	+50	(3.787)
Euribor	– 50	1.529.581
CHF-Vibor	– 50	41.675
Bubor	– 50	3.787

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 358.553,- (w roku poprzednim 1.282.563,- 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:

		2009	2008		2009	2008
	CHF	33.036.062	12.567.001	in Euro	22.267.499	8.462.627
	PLN	1.988.571	2.612.345	in Euro	484.049	626.101
				in Euro	466.359.805	433.150.799
					489.111.353	442.239.527

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. 55,6% kosztów świadczeń racowniczych, 58,7% kosztów materiałów i usług, 13,7% kosztów development i 17,2% 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 2009	+	(365.108)	(1.089.771)	(877.453)	(97.650)	(35.979)	13.870	(2.452.091)
	-	365.108	1.068.053	859.906	95.589	35.371	(13.922)	2.410.105
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

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

		CZK ± 5 %	PLN ± 5 %	RON ± 5 %	HUF ± 5 %	RUB ± 10 %	Razem
Wrażliwość 2009	+	(78.468)	588.131	(165)	16.095	(86.591)	439.002
	-	78.468	(588.131)	165	(16.095)	86.591	(439.002)
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

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 31.12.2009 w terminie do jednego roku do spłaty przypada 20,7% (2008: 24,8%) zobowiązań finansowych.

Na dzień bilansowy skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 96 mln Euro. W roku 2010 konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31.12.2009 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Rok zakończony 31.12.2009

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	81.627	85.991	128.024	157.108	77.029	529.778
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	–	980	791	–	1.771
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	35.525	–	–	–	–	35.525
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	181	–	–	–	–	181
	117.333	85.991	129.004	157.899	77.029	567.256

Rok zakończony 31.12.2008

w 1.000 Euro	Na żądanie do zapłaty	Poniżej 3 miesięcy	3 do 12 miesięcy	1 do 5 lat	Powyżej 5 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

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 31.12.2009 wynosi 9,8% (w roku poprzednim 22,7%).

[26] Instrumenty finansowe

Pierwotne instrumenty finansowe obejmują po stronie aktywów „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 bilansowa		Wartość godziwa	
	2009	2008	2009	2008
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	11.933.442	33.112.348	11.933.442	33.112.348
Pozostałe aktywa finansowe	67.421.539	50.140.248	67.421.539	50.140.248
Pochodne instrumenty finansowe	84.241	1.736.933	84.241	1.736.933
	<u>79.439.222</u>	<u>84.989.528</u>	<u>79.439.222</u>	<u>84.989.528</u>
Zobowiązania finansowe				
Pożyczki krótkoterminowe	(819.641)	(29.313)	(819.641)	(29.313)
Pochodne instrumenty finansowe	(467.205)	(5.290)	(467.205)	(5.290)
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym	(359.278.471)	(346.323.633)	(351.913.889)	(327.966.665)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(84.250.000)	(62.853.445)	(88.463.772)	(65.902.892)
	<u>(444.815.318)</u>	<u>(409.211.681)</u>	<u>(441.664.508)</u>	<u>(393.904.160)</u>

Wartość godziwa pożyczek została obliczona w drodze porównania przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obecnie panujących warunków z warunkami rynkowymi na dzień 31.12.2009 dla nowych zobowiązań.

Wartość godziwa aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży została ustalona na podstawie wartości rynkowych. Wartość godziwa 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 2009	w ciągu jednego roku	2011	2012	2013	2014	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	11.933	–	–	–	–	–	11.933
Bridgeloans	–	–	–	–	–	–	–
Leasing finansowy	(1.502)	(1.536)	(1.570)	(1.606)	(1.642)	(29.195)	(37.051)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(6.762)	–	–	–	–	–	(6.762)
Kredyty w rachunku bieżącym	(49.864)	–	–	–	–	–	(49.864)
	(46.195)	(1.536)	(1.570)	(1.606)	(1.642)	(29.195)	(81.743)
Diplomat (do 2017)	(2.850)	(2.929)	(3.010)	(3.094)	(3.180)	(16.849)	(31.912)
Palace (do 2017)	(1.372)	(1.382)	(1.392)	(1.402)	(1.442)	(6.535)	(13.525)
Chopin (do 2016)	(674)	(717)	(762)	(810)	(860)	(7.566)	(11.389)
angelo Praga (do 2016)	(602)	(628)	(651)	(680)	(708)	(8.584)	(11.854)
Amber Baltic (do 2016)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.460)	(7.302)
Savoy (do 2016)	(858)	(881)	(906)	(931)	(957)	(2.132)	(6.665)
Dvorak (do 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(13.914)	(19.747)
Elsbet (do 2016)	(4.196)	(314)	(334)	(335)	(377)	(6.276)	(11.832)
angelo Monachium (do 2013)	–	–	(15.681)	–	–	(15.681)	–
angelo Pilzno (do 2014)	(140)	(190)	(290)	(340)	(5.494)	(5)	(6.461)
angelo Jekaterynburg (do 2013)	(1.038)	(1.600)	(2.125)	(33.932)	–	–	(38.694)
Sobieski (do 2021)	(188)	(188)	(7.772)	–	–	–	(8.147)
Parkur Tower (do 2016)	(2.058)	(208)	(219)	(234)	(248)	(2.428)	(5.394)
Gazociąg (2012)	(55)	(55)	(74)	–	–	–	(183)
angelo Airport Bukareszt (do 2013)	–	(635)	(1.271)	(10.094)	–	–	(12.000)
Sienna (do 2016)	(1.188)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.438)	(23.639)	(30.014)
angelo Katowice (2024)	2.661	(195)	(390)	(480)	(540)	(8.548)	(7.492)
andel's Łódź (2023)	–	(1.100)	(1.225)	(1.425)	(1.550)	(44.700)	(50.000)
andel's Berlin (2023)	(500)	(500)	(750)	(1.150)	(1.200)	(30.150)	(34.250)
	(15.393)	(15.108)	(24.756)	(74.173)	(20.329)	(172.784)	(322.543)
	(61.587)	(16.644)	(26.326)	(75.779)	(21.971)	(201.979)	(404.286)

26.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych – kontynuacja

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 (bis 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 (bis 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)
	(60.461)	(13.725)	(16.152)	(17.475)	(53.685)	(214.567)	(376.065)

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:

	2009	2008
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga (do 31.12.2010)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 5,75%		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	6.461.657	6.876.973
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	–	(5.248)
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków (do 30.09.2016)</i>		
Underlying: 3-Monats-EURIBOR 3,91%		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	11.388.959	12.033.163
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(467.205)	267.423
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga (do 31.12.2014)</i>		
Underlying: 3-Monats-EURIBOR 4%		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	11.853.742	–
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	84.241	–
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa (zakończony w styczniu 2010)</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-Monats-EURIBOR (3,866%/4,5%)		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	8.146.963	8.380.836
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	–	16.824

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

[27] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 lutego 2010 sprzedano 16,69% w jednostce stowarzyszonej „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH” za kwotę 7,25 mln Euro na rzecz wspólninvestora. Po sprzedaży udział Warimpexu w projekcie wynosi 9,88%.

Po dniu bilansowym odbyły się krótkoterminowe negocjacje zadłużenia w wysokości 30,5 mln Euro. Okres spłaty tych zobowiązań przedłużono do 30.06.2011.

Wiedeń, dnia 22 marca 2010



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA*

(Tłumaczenie)

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft** z siedzibą w Wiedniu za rok obrotowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku. Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2009 roku, skonsolidowanego rachunku wyniku całkowitego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych i skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Odpowiedzialność ustawowych przedstawicieli za skonsolidowane sprawozdanie finansowe i księgowość Grupy

Za księgowość Grupy oraz za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego, prezentującego możliwie wierny obraz sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), które zostały zatwierdzone przez UE, odpowiadają ustawowi przedstawiciele Spółki. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie działania systemu kontroli wewnętrznej, w zakresie, w jakim ma on znaczenie dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego i możliwie wiernej prezentacji sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, odpowiednich dla prezentacji sprawozdań finansowych wolnych od istotnych nieprawidłowości, wywołanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami; wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości; dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta i opis rodzaju i zakresu ustawowego badania sprawozdania finansowego

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i zasadami prawidłowego badania sprawozdań finansowych 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 zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami. W dokonywaniu tego osądu biegły rewident bierze pod uwagę system kontroli wewnętrznej odpowiedni 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 systemu kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez ustawowych przedstawicieli jednostki, 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 opartym na przeprowadzonym badaniu, skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2009 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2009 roku do dnia 31 grudnia 2009 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Raport w zakresie skonsolidowanego sprawozdania z działalności

Przepisy ustawowe zobowiązują do przeprowadzenia procedur weryfikujących, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy inne informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności nie dają podstaw do błędnego przekonania na temat sytuacji Grupy. Opinia biegłego rewidenta musi zawierać także stwierdzenie, czy skonsolidowane sprawozdanie z działalności jest zgodne ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy dane, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności Grupy jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Informacje, o których mowa w § 243a UGB, są prawidłowe.

Wiedeń, dnia 22 marca 2010

 **ERNST & YOUNG**

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

MAG. ALEXANDER WLASTO E.H.	ppa. MARTIN OHDE
Biegły rewident	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, dnia 22 marca 2010



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 2009, 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 dyskutowanie 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 2009 odbyło się sześć 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 31.12.2009 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 24.03.2010 zatwierdziła sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2009 oraz sprawozdanie z działalności za rok obrotowy 2009, 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 2009.

Z powodu niespodziewanej śmierci dotychczasowego Przewodniczącego Rady Nadzorczej, dr Alaricha Fenyves, we wrześniu 2009, uchwalono odpowiednie zmiany w Radzie Nadzorczej: Harald Wengust został wybrany na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy do Rady Nadzorczej na pozostały okres kadencji zmarłego członka RN. Ponadto nowym członkiem Rady Nadzorczej na ten sam okres został pan Günter Korp. Po uzgodnieniach dokonanych w Radzie Nadzorczej pan Heinrich Geyer objął funkcję Przewodniczącego, pan Wolfgang Mitterberger jest jego zastępcą.

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, dnia 22 marca 2010

Heinrich Geyer
Przewodniczący Rady Nadzorczej

Nagrodzony andel's Hotel Łódź

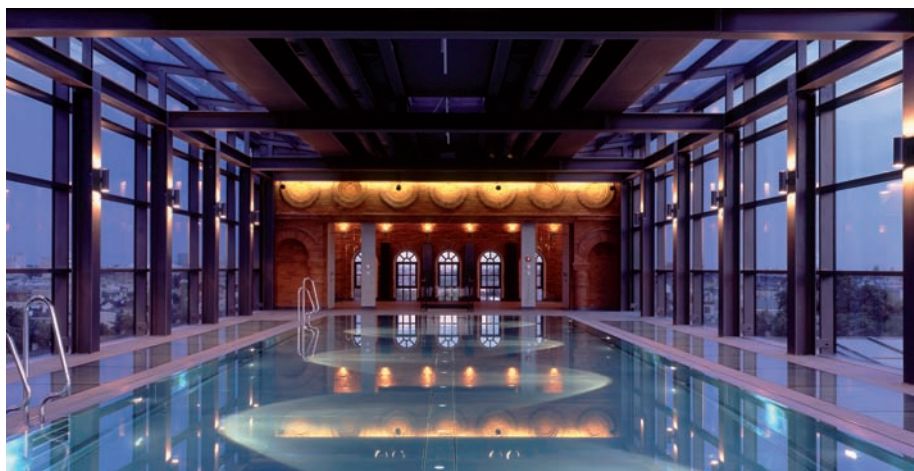
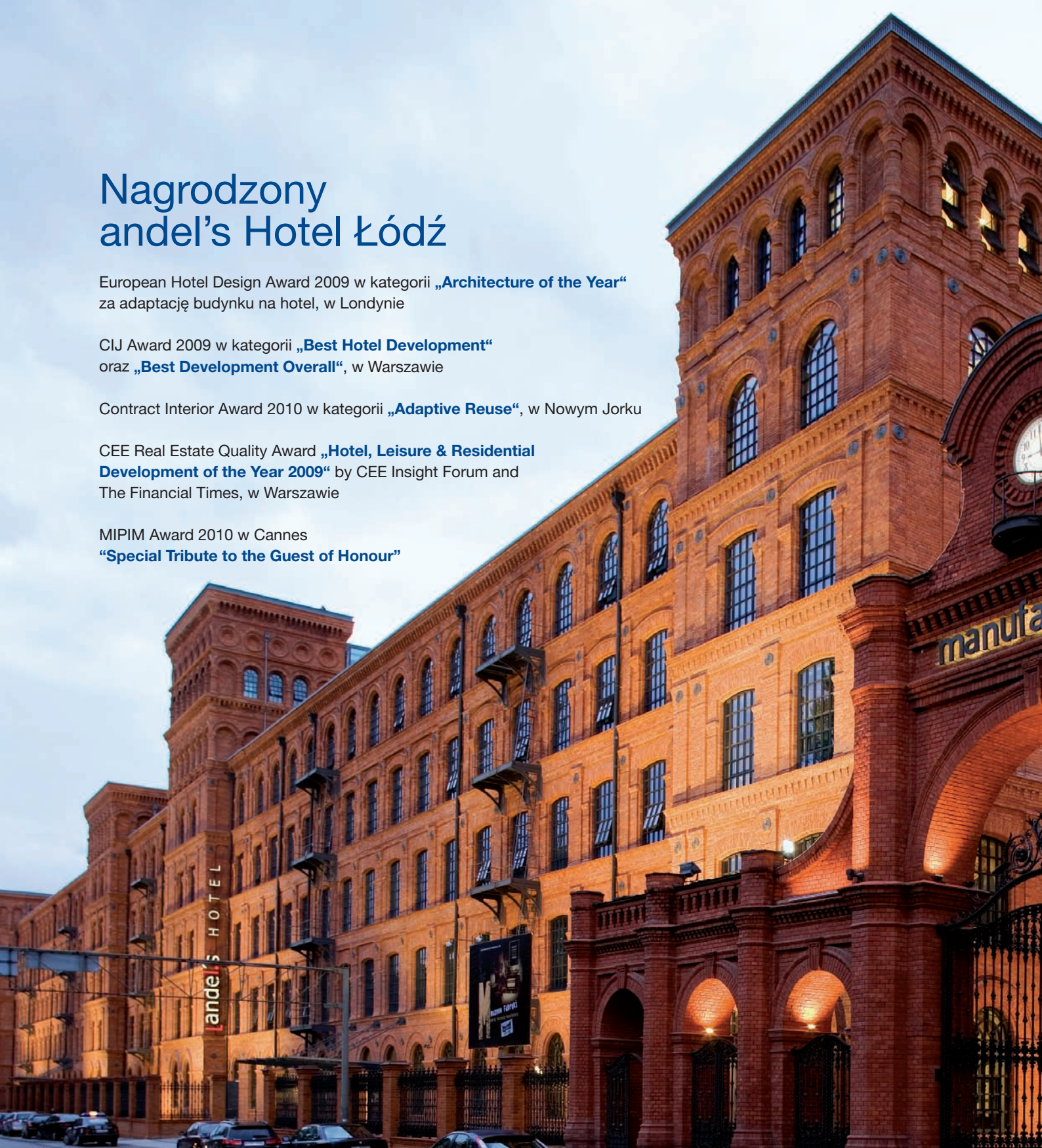
European Hotel Design Award 2009 w kategorii „**Architecture of the Year**“
za adaptację budynku na hotel, w Londynie

CIJ Award 2009 w kategorii „**Best Hotel Development**“
oraz „**Best Development Overall**“, w Warszawie

Contract Interior Award 2010 w kategorii „**Adaptive Reuse**“, w Nowym Jorku

CEE Real Estate Quality Award „**Hotel, Leisure & Residential
Development of the Year 2009**“ by CEE Insight Forum and
The Financial Times, w Warszawie

MIPIM Award 2010 w Cannes
„**Special Tribute to the Guest of Honour**“





Kalendarium

24 marca 2010	Publikacja raportu za rok 2009
27 maja 2010	Publikacja I kwartał 2010
2 czerwca 2010	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
31 sierpnia 2010	Publikacja I półrocze 2010
30 listopada 2010	Publikacja I-III kwartał 2010

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 Jaremkó, www.frilanser.pl