



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		2010	Zmiana	2009
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		96.364	21 %	79.608
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		6.799	20 %	5.650
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>103.164</i>	<i>21 %</i>	<i>85.258</i>
Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego		8.756	124 %	3.910
EBITDA		22.743	182 %	8.053
EBIT		24.384	–	-71.772
Wynik netto za rok obrotowy		3.747	–	-92.667
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		16.987	52 %	11.151
Suma bilansowa		606.991	-1 %	610.873
Kapitał własny		88.350	47 %	60.153
Kapitał podstawowy		54.000	36 %	39.600
Udział kapitału własnego		15 %	5 pp	10 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		25 %	6 pp	19 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	48.765.280	33 %	36.604.185
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	0,11	–	-2,36
Przewidywana dywidenda na jedną akcję	w EUR	0,00	–	0,00
Pay-out Ratio		–	–	–
Liczba akcji na dzień 31.12.	w szt.	54.000.000	–	39.599.999
Ilość hoteli		21	1	20
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.432	99	3.322
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	–	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.605	9 %	1.466
		31.12.2010	Zmiana	31.12.2009
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	589,7	3 %	571,9
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	187,4	26 %	148,9
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,5	-8 %	3,8
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	2,68	23 %	2,18

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

SPIS TREŚCI

U2	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Highlights 2010
07	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
09	Organy Spółki
12	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
14	Investor Relations
15	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
16	Rynki
21	Rozwój działalności
22	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
28	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
30	Istotne ryzyka i zagrożenia
32	Pracownicy
32	Długotrwałość
33	Zdarzenia po dniu bilansowym
34	Perspektywy
35	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
36	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
37	Skonsolidowany bilans
38	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
110	Opinia biegłego rewidenta
112	Oświadczenie Zarządu
113	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
114	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
U4	Kalendarium
U4	Impressum

WARIMPEX

Warimpex jest „hybrydową” spółką nieruchomościową, która jako Asset Manager i właściciel nieruchomości prowadzi projekty do momentu, w którym sprzedaż umożliwia uzyskanie najwyższej wartości dodanej, a jako deweloper rozwija projekty koncentrujące się na Europie Środkowej i Wschodniej.

W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z prowadzenia obiektów wzgl. ich wynajmu i stały wzrost wartości swojego portfela, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości. Jednoznaczna koncentracja na jakości i długotrwałości stwarza Warimpexowi duży potencjał wzrostu także na przyszłość.

Swoją działalnością w zakresie prowadzenia i rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej firmy, ale również jako trzon naszego sukcesu.

WARIMPEX W SKRÓCIE

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. Ponadto Warimpex realizuje także biurowce i inne nieruchomości.

Development & Asset Management

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w 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 2010 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 21 hoteli luksusowych i biznesowych z łącznie ponad 5.000 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 3.400) 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 Warimpexu uzupełnią w przyszłości hotele ekonomiczne, powstające w ramach przedsięwzięcia joint venture, prowadzonego z Louvre Hotels.

HIGHLIGHTS 2010

Operacyjne Highlights

- 02/2010 Sprzedaż 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen, Wiedeń
- 03/2010 Otwarcie Hotelu angelo w Katowicach (203 pokoje)
- 05/2010 Pomyślne podwyższenie kapitału o 14.400.001 sztuk akcji
- 06/2010 Podpisanie umowy dzierżawy z firmą Kempinski na Palais Hansen, Wiedeń
- 06/2010 Wydanie pozwolenia na budowę dla biurowca Le Palais, Warszawa
- 09/2010 Rozpoczęcie prac budowlanych przy Palais Hansen, Wiedeń
- 10/2010 Zabezpieczenie finansowania dla Airportcity St. Petersburg
- 11/2010 Symboliczne wbicia łopaty pod budowę hoteli ekonomicznych Campanile i Première Classe, Wrocław
- 12/2010 Sprzedaż projektu rozwojowego „Biurowiec Le Palais“

Finansowe Highlights

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 21 %
- EBITDA w wysokości 22,7 mln EUR
- Częściowe wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych i aktualizacyjnych z tytułu utraty wartości z lat ubiegłych, zaksięgowanie zwiększenia zmniejszonych wartości w wysokości 23,5 mln EUR
- EBIT w wys. 24,4 mln EUR
- Dodatni wynik finansowy w wysokości 3,7 mln EUR
- Zysk na jedną akcję w wysokości 0,11 EUR
- Wycena dokonana przez CBRE wykazała majątek nieruchomościowy o wartości 589,7 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję spadł w związku z większą liczbą akcji o 8 % do 3,5 EUR na jedną akcję, w porównaniu z 30.06.2010 NNNAV/akcję wzrósł jednak o 6 %

RAPORT W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO

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 2010

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji ze stycznia 2010, obowiązującej w roku obrotowym 2010, 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 nieznaczającej 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 skład i tryb pracy Zarządu, współdziałanie Zarządu i Rady Nadzorczej, sposób postępowania w przypadku konfliktu interesów, obowiązki informacyjne i sprawozdawcze Zarządu oraz zastrzeżenia Rady Nadzorczej w zakresie wyrażania zgody, obejmujące również istotne zdarzenia gospodarcze w najważniejszych jednostkach zależnych. Posiedzenia Zarządu odbywają się z reguły co najmniej raz na dwa tygodnie w celu wymiany informacji i podejmowania uchwał.

Tryb pracy Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza w ramach wypełniania swoich obowiązków, w szczególności nadzoru i strategicznego wsparcia Zarządu, omawia sytuację i cele przedsiębiorstwa oraz podejmuje uchwały. Regulamin Rady Nadzorczej oprócz jej składu, trybu pracy i zadań oraz sposobu postępowania w przypadku konfliktu interesów, określa również szczegółowo wszystkie komisje (Audit Committee, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Ponadto odbywały się spotkania Rady Nadzorczej z Zarządem, na których omawiano kwestie kierowania przedsiębiorstwem. Wszyscy członkowie Rady Nadzorczej uczestniczyli w okresie sprawozdawczym osobiście w ponad połowie posiedzeń Rady Nadzorczej.

Komisje

Rada Nadzorcza powołuje spośród swoich członków Audit Committee oraz Komisję Projektową i Kadrową.

Nie utworzono odrębnej Komisji Strategicznej; agendy w tym zakresie określa Rada Nadzorcza w całym składzie. Komisje wybierane są na okres kadencji swoich członków. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę. Więcej informacji znajduje się w rozdziale „Organy Spółki”.

W firmie Warimpex nie różnicuje się wynagrodzeń kobiet i mężczyzn, wykonujących taką samą pracę, posiadających takie samo wykształcenie, a ponadto w centrali koncernu Warimpex stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Obecnie nie są prowadzone żadne konkretne działania mające na celu wspieranie 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 I.9: GPW rekomenduje podmiotom notowanym na giełdzie i ich akcjonariuszom zrównoważony udział kobiet i mężczyzn w wykonywaniu funkcji zarządu i nadzoru. W centrali koncernu Warimpex stosunek zatrudnionych kobiet i mężczyzn wynosi 1:1. Obecnie nie są prowadzone żadne konkretne działania mające na celu wspieranie awansu kobiet na stanowiska kierownicze lub funkcje nadzoru.
- 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 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 była, począwszy od roku obrotowego 2008, zawarta w raportach finansowych Spółki i 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.

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

Günter Korp

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Przewodniczący Audit Committee/ekspert ds. finansowych

Przewodniczący Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1945

Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009

Koniec bieżącej kadencji 2011

Wolfgang Mitterberger

1. Zastępca Przewodniczącego RN

Członek Audit Committee

Członek Komitetu Projektowego

Członek Komisji Kadrowej (od 10.02.2011)

Rok urodzenia: 1966

Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007

Koniec bieżącej kadencji 2011

Heinrich Geyer

2. Zastępca Przewodniczącego RN

Członek Audit Committee

Członek Komitetu Projektowego

Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1939

Po raz pierwszy powołany: 13 września 1993

Koniec bieżącej kadencji 2012

Victor Igalfy-Igally (do 25.12.2010)

Członek RN

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.

HIGHLIGHTS 2010



03/2010
Otwarcie
Hotelu angelo
w Katowicach
(203 pokoje)

05/2010
Pomyślne
podwyższenie
kapitału o
14.400.001
sztuk akcji

06/2010
Podpisanie umowy
dzierżawy z firmą
Kempinski na Palais
Hansen, Wiedeń

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

Maj

Czerwiec

02/2010
Sprzedaż 16,69 %
udziałów w projekcie
deweloperskim
Palais Hansen, Wiedeń



06/2010
Wydanie pozwolenia
na budowę dla
biurowca Le Palais,
Warszawa



09/2010
Rozpoczęcie
prac budowlanych
przy Palais Hansen,
Wiedeń



11/2010
Symboliczne wbicia
łopatki pod budowę hoteli
ekonomicznych
Campanile i Première
Classe, Wrocław

Lipiec

Sierpień

Wrzesień

Październik

Listopad

Grudzień

10/2010
Zabezpieczenie finansowania
dla Airportcity St. Petersburg



12/2010
Sprzedaż projektu
rozwojowego
„Biurowiec Le Palais“



warimpex

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2010 był dla nas i dla całej branży rokiem przejściowym od kryzysu do normalności. Po bardzo ciężkim roku 2009 rosło powoli zaufanie do odradzającej się gospodarki globalnej. Dało się to zauważyć w szczególności w wyraźnym ożywieniu turystyki biznesowej i podróźnej, powolnym odprężeniu restrykcyjnej gospodarki finansowej ostatnich lat i stale rosnącym kursie akcji nieruchomości.

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2010 znacznie lepiej niż jeszcze w 2009. Najważniejsze rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak w sposób zróżnicowany: Podczas gdy przychody ze sprzedaży w Monachium, Berlinie i Paryżu wyraźnie wzrosły, obroty w Czechach pozostały niezmiennie. Wzrost obrotów w Polsce był także zróżnicowany. Chociaż w hotelach warszawskich przychody ze sprzedaży wyraźnie się zwiększyły, dynamiki tej nie dało się zauważyć w dużych aglomeracjach poza stolicą. W drugim półroczu 2010 przychody ze sprzedaży na wszystkich rynkach wzrosły jeszcze wyraźniej niż w I półroczu. Również nasze najmłodsze hotele marek angelo (Monachium, Katowice) i andel's (Berlin, Łódź) doskonale wystartowały na rynku, potwierdzając trend wzrostowy.

Ta pozytywna tendencja opiera się na wyraźnie korzystniejszych warunkach rynkowych z jednej strony i dobrej jakości naszych nieruchomości z drugiej strony, a jej wyrazem są zadowalające wyniki roczne. Wzrost EBITDA aż o 182 % w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyraźnie dodatni EBIT w wysokości 24,4 mln EUR dopełniają wyniki Warimpexu.

Mimo to także rok 2010 był wymagający dla Warimpexu i całej branży. Mimo poprawy warunków rynkowych uzyskanie finansowania było w dalszym ciągu drogie i trudne. W związku z tym w kwietniu 2010 roku Warimpex dokonał podwyższenia kapitału i zakończył je z powodzeniem w maju 2010. W sumie sprzedano 14,4 mln nowych akcji. Środki uzyskane z podwyższenia kapitału umożliwiły nam kontynuację realizacji bieżących projektów i elastyczną reakcję na rozwój sytuacji rynkowej.

Jednocześnie stwierdziliśmy jednak w tym roku, po długim restrykcyjnym okresie, powoli rosnącą gotowość banków do nowych projektów finansowych. Dla naszego Airportcity w St. Petersburgu udało nam się w październiku zawrzeć umowę kredytową z polskim konsorcjum banków na 60 mln Euro. To duży sukces w tak napiętej sytuacji.

Również na rynkach transakcyjnych można było zaobserwować lekkie ożywienie, które znalazło odzwierciedlenie szczególnie w sprzedaży 16,69 % udziałów w projekcie rozwojowym Palais Hansen w Wiedniu i w zbyciu projektu „Biurowiec Le Palais”.

Wyceny portfela nieruchomości Warimpexu dokonali ponownie zewnętrzni i niezależni rzeczoznawcy z CB Richard Ellis (CBRE) na dzień 30.6. i 31.12.. Wysokie nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne, dokonane w roku 2009, okazały się już w drugim półroczu ubiegłego roku zbyt pesymistyczne. W tym roku potwierdziliśmy te szacunki. Nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tytułu utraty wartości z lat ubiegłych mogliśmy częściowo wycofać. Zaksięgowaliśmy 23,5 mln EUR zwiększenia wartości. Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję spadł tylko w związku z większą liczbą akcji po podwyższeniu kapitału w porównaniu z rokiem ubiegłym o 8 % do 3,5 EUR na jedną akcję. W porównaniu z 30.06.2010 wzrósł jednak o 6 %.

Co przyniesie przyszłość?

W kolejnych latach również zmierzmy się z restrykcyjnymi warunkami finansowania projektów. Dla utrzymania naszej pozycji w tym scenariuszu, planujemy emisję w ciągu najbliższych 3 lat papierów dłużnych głównie dla polskich inwestorów instytucjonalnych o wartości 300 mln PLN wzgl. 75 mln EUR. Obligacja zamienna stanowi również opcję. Poza spłatą krótkoterminowych kredytów środki mają być przeznaczone na projekty rozwojowe. W ten sposób wysłaliśmy ważny impuls do kontynuacji i zabezpieczenia naszej strategii rozwoju i możemy rozpoczynać kolejny rok ze świeżą energią.

W dalszym ciągu centralnym punktem naszej strategii będzie inwestowanie w aglomeracjach poza stolicami, które często są już przeinwestowane. W tym miejscu pragnę zwrócić szczególną uwagę na pomyślny rozwój hoteli ekonomicznych we współpracy ze Starwood Capital wzgl. Louvre Hotels. Obok rozpoczęcia budowy pierwszych hoteli ekonomicznych marek Campanile i Première Classe w centrum polskiego miasta Wrocław, które mają być ukończone już w 2011 roku, kolejnych pięć projektów – Zielona Góra, Bydgoszcz i Katowice w Polsce oraz Budapeszt na Węgrzech – znajduje się w fazie zaawansowanego planowania.

Także na rosnącym rynku rosyjskim po pomyślnej realizacji wspomnianej już umowy kredytowej nic już nie stoi na przeszkodzie planowemu ukończeniu 4-gwiazdkowego Hotelu Crowne Plaza na koniec 2011 roku oraz nowoczesnych biurowców w Airportcity St. Petersburg.

Na rynkach transakcyjnych oczekujemy jeszcze lepszego wykorzystania w 2011 coraz większego odprężenia z ostatniego roku oraz częstszych możliwości sprzedaży wartościowych nieruchomości na odpowiednich warunkach.

Rok 2011 winien być rokiem wzrostu dla naszej Grupy. Jesteśmy przekonani, że Warimpex skorzysta na pozytywnych zmianach zachodzących na rynku hotelarskim i nieruchomości. Najważniejsze jest utrzymanie rozpoczętego przyspieszenia i pełne wykorzystanie stale poprawiających się warunków rynkowych. Opierając się na dobrych wynikach za rok 2010, oczekujemy dalszych znaczących wzrostów obrotów i przychodów w roku 2011.

Jak co roku, pragnę w tym miejscu podziękować naszym pracownikom za ich niezwykle zaangażowanie. Tylko dzięki niemu możliwe było zwiększenie naszego wyniku z – 92,7 mln EUR do niemal 3,7 mln EUR w ciągu tylko jednego roku i w jakże wymagających warunkach. Ale także Wam, drodzy Akcjonariusze, pragnę ponownie podziękować za Wasze zaufanie.

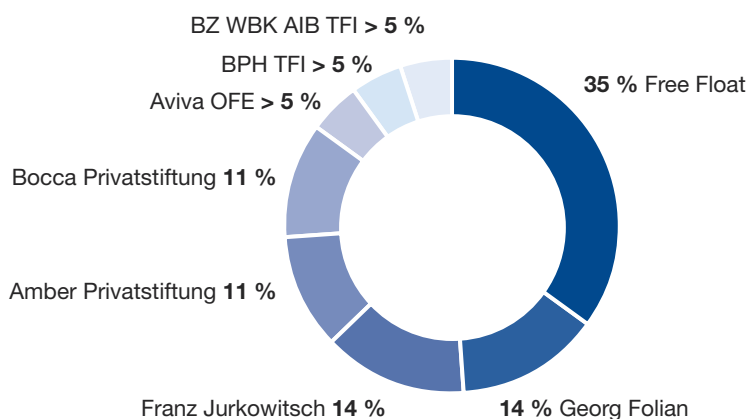
Franz Jurkowitsch

INVESTOR RELATIONS

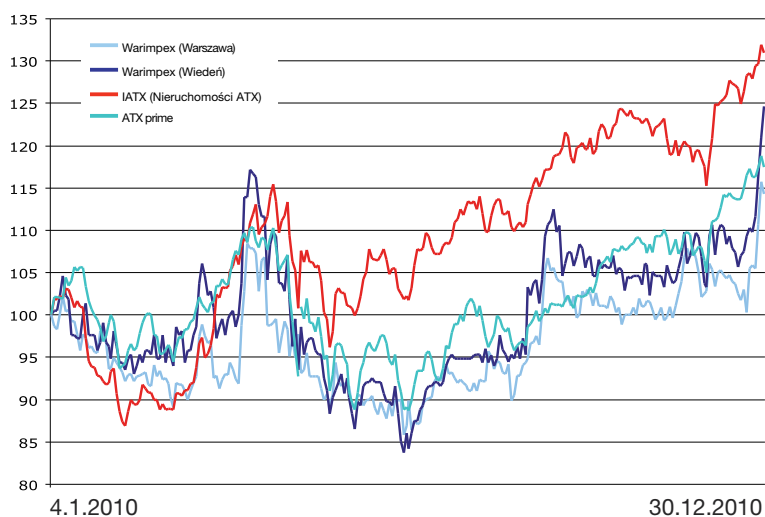
Po 2,18 EUR na koniec roku 2009 w połowie kwietnia kurs osiągnął wartość 2,50 EUR. W połowie maja wyemitowano 14.400.001 akcji po 2,00 EUR, po emisji kurs spadł na krótko do 1,80 EUR, po czym ponownie wyraźnie rósł od III kwartału. Kurs zamknięcia na dzień 30.12.2010 wyniósł 2,68 EUR.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2010 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs, Warszawie, Frankfurtie i Paryżu. W ramach podwyższenia kapitału odbyły się spotkania z inwestorami w Wiedniu, Monachium, Zurychu, Budapeszcie, Warszawie, Helsinkach, Tallinie i Londynie.

Struktura akcjonariatuszy Stan: 28 marca 2011



Kursentwicklung



Wskaźniki akcji

ISIN

AT0000827209

Liczba akcji na dzień 31.12.2010

54.000.000

Ticker

Stock Exchanges WXF | Reuters WXF.B.VI

Najwyższy kurs*

EUR 2,68 | PLN 10,30

Najniższy kurs*

EUR 1,80 | PLN 7,64

Kurs na 31.12.2010

EUR 2,68 | PLN 10,17

*ostatnie 52 tygodnie

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń

ATX Prime, Immobilien-ATX

Warszawa

Market Main 50 Plus, WIG

100-dniowy σ handel

w Wiedniu ok. 34 000 akcji

w Warszawie ok. 19 000 akcji

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010

RYNKI

POLSKA

Środowisko gospodarcze

Za rok 2010 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 3,5 %. Ten wysoki wzrost wynika z jednej strony z dużych inwestycji rządowych (finansowanych częściowo ze środków UE także w ramach przygotowań do Mistrzostw Europy w Piłce Nożnej w 2012 roku), a drugiej strony z ożywienia eksportu. W roku 2011 wzrost ma osiągnąć 3,9 %¹. Polska charakteryzuje się dużym rynkiem wewnętrznym i stabilnym popytem konsumpcyjnym.

Rynek nieruchomości w Warszawie charakteryzował się w roku 2010 wyraźnie wyższymi czynszami (+8,7 %) nieruchomości biurowych², a w branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia wzrosły o 7,5 pp, średnia cena pokoju w EUR spadła jednak nieznacznie (-3,5 %).

Zasób: 7 hoteli, 2 nieruchomości biurowe

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

W Krakowie Warimpex od września 2009 jest dzierżawcą hotelu czterogwiazdkowego plus marki andel's oraz właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin.

W Łodzi Warimpex otworzył w czerwcu 2009 kolejny Hotel andel's, a w Katowicach w ramach joint venture z UBM dokonano w marcu 2010 otwarcia pierwszego Hotelu angelo w Polsce.

Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Spa Resort Hotel Amber Baltic oraz pole golfowe z 27 dołkami.

Obłożenie Hotelu InterContinental wzrosło wyraźnie w 2010 roku do 78 % (2009: 71 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro. W Hotelu Sobieski obłożenie było nieznacznie większe niż w roku ubiegłym (2010: 59 %, 2009: 58 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 63 % do 64 %, średnia cena pokoju została jednak lekko obniżona. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wzrosło (2010: 70 %, 2009: 68 %), średnia cena pokoju lekko spadła.

Hotel andel's w Łodzi – pierwszy hotel 4-gwiazdkowy w Łodzi – osiągnął w 2010 roku obłożenie na poziomie 51 % (6 – 12 2009: 52 %), udało się znacznie podwyższyć średnią cenę pokoju. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 42 % (2009: 40 %), średnia cena pokoju pozostała niezmienną. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardzo uzależnione od sezonu i nieporównywalne z hotelem miejskim.

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

Realizacje: 2 biurowce, 1 centrum handlowe

W Warszawie Warimpex był właścicielem jednego z nielicznych budynków historycznych. Pierwotnie nieruchomość miała zostać przebudowana na pięciogwiazdkowy luksusowy Hotel Le Palais. We wrześniu 2008 wydane zostało pozwolenie na budowę. Ponieważ w międzyczasie wzrosły ceny najmu powierzchni biurowych w Central Business District, zdecydowano się ostatecznie na realizację biurowca zamiast hotelu. W lipcu 2010 roku zostało wydane pozwolenie na budowę biurowca. Pod koniec 2010 roku sprzedano spółkę projektową, budowa rozpoczęła się w styczniu 2011, ukończenie jest planowane na koniec 2012.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Pozwolenie na budowę wydano w lipcu 2010. W Białymstoku Warimpex pracuje nad realizacją centrum handlowego.

¹ Komisja Europejska „Forecast Autumn 2010”

² CB Richard Ellis Market View EMEA Rents and Yields Q4 2010

CZECHY

Środowisko gospodarcze

Wzrost PKB w Czechach wyniósł w 2010 roku 2,4 %. W roku 2011 w związku z nadal silną aktywnością gospodarczą, mimo że konsolidacja polityki fiskalnej powoduje pewne osłabienie wzrostu PKB, wzrost PKB ma wynieść 2,3 %, na 2012 zakładany jest solidny wzrost 3,1 %.³

W Pradze wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 3,8 pp, średnia cena pokoju spadła jednak w Euro o -6,8 %. Od II półrocza 2010 nastąpił przełom i ceny pokoi się ustabilizowały.

Zasób: 7 hoteli

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

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 57 % wzgl. w 63 % (2009 51 % wzgl. 66 %), średnie ceny pokoi od sierpnia udało się lekko podwyższyć, tak że średnia cena pokoju w perspektywie rocznej pozostała niezmienna. W segmencie pięciogwiazdkowym znacznie wzrosły wskaźniki obłożenia, które wyniosły od 46 % do 62 % (2009: 32 % i 53 %). W porównaniu z rokiem ubiegłym średnie ceny pokoi wciąż spadały, przy czym widoczne było pewne odprężenie pod koniec roku.

Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 76 % (2009: 77 %). Średnia cena pokoju pozostała niezmienną.

Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło wyraźnie z 38 % do 46 %, średnia cena pokoju lekko spadła.

WĘGRY

Środowisko gospodarcze

Po spadku PKB z 6,7 % w 2009, w 2010 oczekiwany jest umiarkowany wzrost o 1,1 %. W 2011 oczekuje się wzrostu PKB o 2,8 %. Jedną z głównych przyczyn kurczenia się gospodarki w 2009 r. i niskiego wzrostu jest niski popyt wewnętrzny, częściowo będący konsekwencją wymogów nałożonych przez MFV.

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały niezmiennie, pustostany są nadal bardzo wysokie.

Zasób: 3 nieruchomości biurowe

W Budapeszcie Warimpex posiada biurowce Erzsebet, Dioszegi i Sajka o łącznej powierzchni użytkowej ok. 17.000 m².

Biurowiec Dioszegi z 800 m² powierzchni do wynajęcia jest wynajęty w ok. 100 %. Biurowiec Sajka z ok. 600 m² powierzchni do wynajęcia był w 2010 roku wykorzystywany dla potrzeb Grupy. W styczniu 2011 biuro Warimpexu w Budapeszcie pozostało otwarte i zawarto umowę najmu na ok. 70 % powierzchni z zewnętrznym najemcą.

Z obu wież kompleksu biurowego Erzsebet wieża „B” została całkowicie wyremontowana i w maju 2009 przekazana najemcy. W roku obrotowym był on wynajęty w 100 %. Dla wieży „A” poszukiwany jest w tej chwili najemca, planuje się także jej modernizację i wynajem.

³ Komisja Europejska „Forecast Autumn 2010”

RUMUNIA

Środowisko gospodarcze

Gospodarka Rumunii skurczyła się w 2009 roku w związku z lawinowym odpływem kapitału i słabnącą konsumpcją o 7,1 %. W 2010 kontrakcja wyniosła -1,9 %. Po osiągnięciu najniższej wartości po dwóch latach spadków, w roku 2011 oczekiwany jest dodatni wzrost (1,5 %).

Na całym rynku w Bukareszcie wzrosły wskaźniki obłożenia przy jednocześnie niższych średnich cenach pokoi, co pokazuje, że punkt krytyczny już minął.

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 2010 41 % (2009: 34 %), przy czym w III i IV kwartale zanotowano wyraźny wzrost obłożenia. Średnie ceny pokoi nadal spadały.

NIEMCY

Środowisko gospodarcze

Gospodarka niemiecka dokonała bardzo szybkiego zwrotu po znacznej kontrakcji (-4,7 %). W 2010 roku w związku ze zwiększonym eksportem, głównie w przemyśle samochodowym oraz budowy maszyn i urządzeń, PKB wzrósł ponownie o 3,7 %.⁴ W 2011 roku oczekiwany jest wzrost PKB w wysokości 2,2 %.

W Berlinie obłożenie wzrosło średnio o 1,0 pp, średnia cena pokoju wzrosła o 9,6 %. W Monachium obłożenie wzrosło średnio o 5,6 pp, średnia cena pokoju wzrosła o 17,1 %.

Wyraźny wzrost gospodarczy w 2010 roku odczuwalny jest silnie w branży hotelarskiej w Monachium i w Berlinie, na średnie ceny pokoi pozytywny wpływ miało także obniżenie podatku VAT dla hoteli.

Zasób: 2 hotele

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

W Hotelu angelo w Monachium obłożenie wyniosło 78 % (2009: 72 %), średnia cena pokoju wzrosła o ok. 30 %.

Na początku marca 2009 w Berlinie otwarto największy dotychczas Hotel andel's. Obłożenie wynosiło w 2010 64 % (3 –12 2009: 57 %). Średnia cena pokoju wzrosła o ok. 20 %.

Realizacje: 1 hotel, 1 centrum konferencyjne

W drugiej fazie budowy na terenie Hotelu angelo Monachium planowana jest rozbudowa hotelu. Ponadto w sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego. Prace związane z planowaniem obu projektów są w toku.

⁴ Komisja Europejska – European Economic Forecast Autumn 2010

FRANCJA

Środowisko gospodarcze

Po kontrakcji PKB 2,6 % w roku 2009, gospodarka urosła w roku 2010 o 1,6 %, dzięki wyższemu eksportowi i popytowi wewnętrznemu. Za rok 2011 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 1,6 %.⁵

Zasób: 2 hotele

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 hoteli w roku 2010 wyniosło 72 % wzgl. 65 % (2009: 69 % wzgl. 54 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosła.

AUSTRIA

Środowisko gospodarcze

Gospodarka austriacka jest silnie uzależniona od rozwoju gospodarczego w Niemczech i Europie Wschodniej. W 2009 roku kontrakcja PKB wyniosła 3,9 %. W roku 2010 oczekiwany jest wzrost gospodarczy w wysokości 2,0 %, w 2011 1,7 %.⁶

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 ma być otwarty w 2012 roku. Późną jesienią 2009 roku udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen.

ROSJA

Środowisko gospodarcze

Rosja została silnie dotknięta załamaniem cen surowców i silnym zwrotem trendu światowych przepływów kapitału, PKB skurczył się w 2009 r. o 7,9 %. Na 2010 rok przewiduje się wzrost 4,0 %. Także w 2011 roku oczekiwany jest solidny wzrost gospodarki. W związku z silniejszym popytem inwestycyjnym, wyższymi cenami surowców i dalszą poprawą sytuacji w zakresie wydatków konsumpcyjnych spodziewany jest wzrost PKB o 4,3 % na 2011 rok.⁷

Zasób: 2 hotele

W Rosji Warimpex posiada 60 % udziałów w Hotelu Liner i Hotelu angelo na terenie portu lotniczego Kolcowo w Jekaterynburgu. Hotel angelo Jekaterynburg otwarto w III kwartale 2009, hotel ten jest przyłączony bezpośrednio do nowych terminali. Istniejący Hotel Liner w 2010 roku zanotował bardzo wysokie obłożenie, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo w pierwszych 3 kwartałach 2010 było niskie. W IV kwartale widoczna była jednak pozytywna tendencja.

Realizacje: 1 hotel, biura lotniskowe

W chwili obecnej w St. Petersburgu budowane jest Airportcity. W pierwszej fazie powstanie tam czterogwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec o łącznej powierzchni 39.000 m². Ukończenie hotelu planowane jest na IV kwartał 2011 roku, zaś biurowca na 2011/12. Pod koniec października udało się zabezpieczyć finansowanie dla tego projektu, podpisując umowę kredytową na 60 mln EUR.

⁵ Komisja Europejska – European Economic Forecast Autumn 2010

⁶ Komisja Europejska – European Economic Forecast Autumn 2010

⁷ IMF; World Economic Outlook Update January 2011

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 franczyzodawca (dla marek Première Classe i Campanile). Jego celem jest rozwój odnoszących sukcesy marek hotelowych Louvre Hotels – Campanile i Première Classe – także na rynkach krajowych Warimpexu.

Pierwsze wspólne hotele mają zostać otwarte w I kwartale 2012 we Wrocławiu, następnie w Bydgoszczy i Zielonej Górze. Rozpoczęcie budowy tych hoteli nastąpiło w IV kwartale 2010 roku wzgl. nastąpi w II kwartale 2011. Ukończenie hoteli w Budapeszcie i Katowicach planowane jest na koniec 2012 roku. Dokonano już zakupu odpowiednich gruntów i wydane zostały pozwolenia na budowę. W kwietniu 2010 udało się zabezpieczyć finansowanie hotelu w Budapeszcie.

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

W fazie budowy:

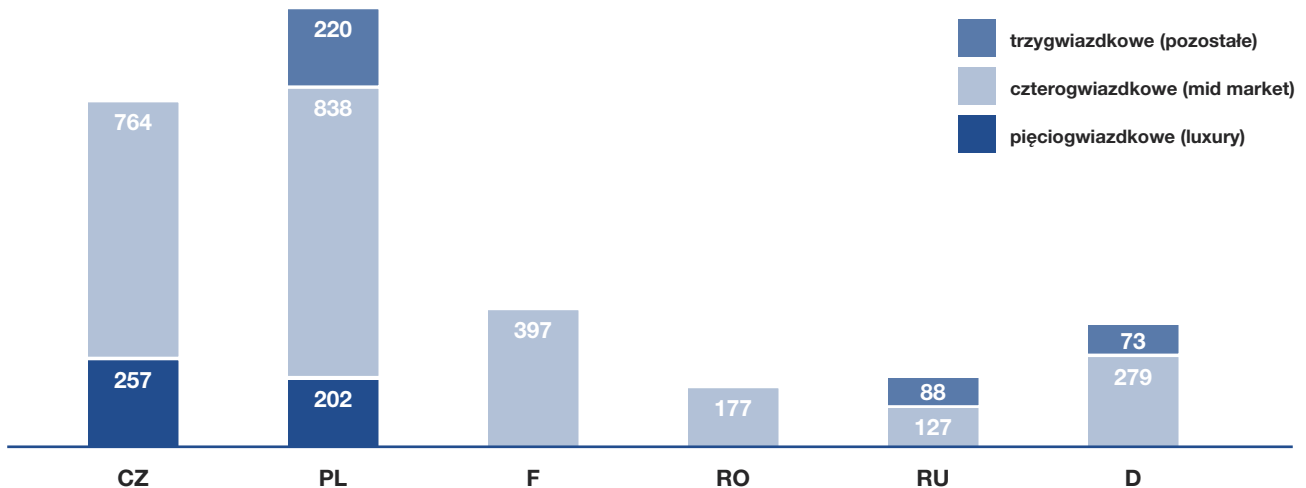
- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje, planowane otwarcie I kwartał 2012)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi, planowane otwarcie I kwartał 2012))

W fazie rozwoju:

- Hotel Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Hotel Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Hotel Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Hotel Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Campanile, Ostrava (112 pokoi)
- Hotel Première Classe, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Première Classe, Ostrava (100 pokoi)

Ponadto w II półroczu 2010 zabezpieczono opcją kolejną działkę w centralnym położeniu w drugim co do wielkości czeskim mieście Brno na realizację Hotelu Campanile ze 136 pokojami.

Poza tym Warimpex i Starwood Capital Group prowadzą obecnie negocjacje na temat realizacji hotelu ekonomicznego w Pradze. Trwają również konkretne rozmowy na temat zakupu kolejnych działek w Warszawie i Gdańsku w Polsce oraz w Koszycach na Słowacji. W centrum zainteresowania dalszymi realizacjami hoteli znajduje się obecnie także Bratysława na Słowacji oraz węgierskie miasto Miskolc.

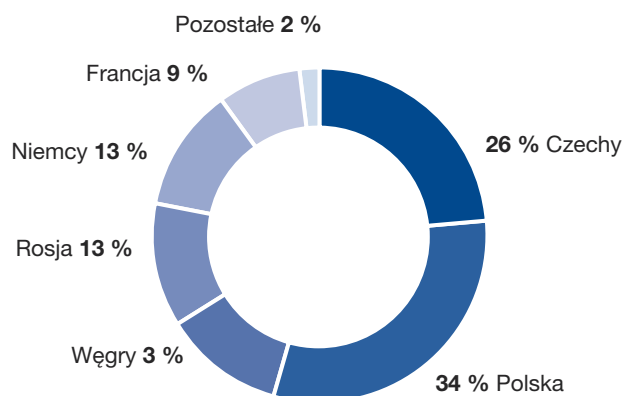
Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2010

W porównaniu z 31.12.2009 ilość pokoi wzrosła z 3 322 o 99 do 3 421 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31.12.2010. Jest to efektem otwarcia Hotelu angelo w Katowicach.

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2010 r. łącznie 26 nieruchomości, w tym 21 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)

Większość (34 %) majątku obejmującego nieruchomości (Gross Asset Value) położona jest w Polsce, po której drugie miejsce zajmują Czechy (26 %). W podziale na sektory ok. 95 % nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 5 % na nieruchomości biurowe.

Gross Asset Value (GAV) na dzień 31.12.2010

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

Wynik finansowy roku obrotowego 2010

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat (1.000 EUR)	2010	2009	2008
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	96.364	79.608	86.662
Development & Asset Management	6.799	5.650	7.706
	103.164	85.258	94.368
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	20.080	34.738	26.575
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty	-11.323	30.828	-12.709
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	8.756	3.910	13.866
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	-1.314	1.264	-378
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	–	–	1
Pozostałe przychody operacyjne	385	945	5.153
	-929	2.209	4.776
	110.991	91.378	113.010
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-48.568	-40.495	-43.113
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-151	-1.592	-1.598
Koszty świadczeń pracowniczych	-29.431	-27.078	-27.675
Pozostałe koszty operacyjne	-10.098	-14.159	-11.272
Koszty razem	-88.248	-83.324	-83.658
EBITDA	22.743	8.054	29.353
Amortyzacja/zwiększenie wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1.641	-78.396	-26.014
Zmniejszenie wartości firmy	–	-1.430	-6.751
EBIT	24.384	-71.772	-3.412
Przychody z działalności finansowej	3.315	3.937	3.668
Koszty działalności finansowej	-25.307	-23.698	-27.324
Wynik jednostek stowarzyszonych	–	-824	-2.370
Wynik brutto	2.392	-92.358	-29.439
Wynik netto za rok obrotowy	3.747	-92.667	-29.388

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2010 znacznie lepiej niż jeszcze w 2009. Najważniejsze rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak w sposób zróżnicowany: Podczas gdy przychody ze sprzedaży w Monachium, Berlinie i Paryżu wyraźnie wzrosły, obroty w Czechach pozostały niezmiennie. Wzrost obrotów w Polsce był także zróżnicowany. Podczas gdy w hotelach warszawskich przychody ze sprzedaży wyraźnie się zwiększyły, dynamiki tej nie dało się zauważyć w aglomeracjach poza stolicą.

W drugim półroczu 2010 przychody ze sprzedaży wzrosły na wszystkich rynkach wyraźniej niż jeszcze w pierwszym półroczu, widoczna jest więc jednoznacznie pozytywna tendencja.

Okolo 95 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych, chociaż ich udział w wyniku EBITDA Grupy Warimpex wynosi znacznie poniżej 95 %. 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 nieruchomości.

Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły o 21 % z 85,3 mln EUR do 103,2 mln EUR w roku 2010. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z 2009 rokiem z 79,6 mln EUR do 96,4 mln EUR. Powodem tego wzrostu były m.in. przychody ze sprzedaży uzyskane przez hotele nowo otwarte w roku 2009 (angelo Jekaterynburg, andel's Łódź, andel's Berlin), dla których rok 2010 był pierwszym pełnym rokiem obrotowym, otwarcie Hotelu angelo w Katowicach oraz wyraźny wzrost przychodów w Monachium, Berlinie, Paryżu i Intercontinental w Warszawie.

Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 5,6 mln EUR do 6,8 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej spadły przede wszystkim w związku ze sprzedażą jednej nieruchomości biurowej w połowie 2009 roku o 15 %, to wskutek rozliczenia rampy podjazdowej, której budowa stanowiła element ceny kupna nieruchomości w Łodzi, zanotowano jednorazowy przychód w subsegmencie Development.

Sytuacja w zakresie wyniku

Warimpex wycenia swój majątek 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 nieruchomości

W I półroczu 2010 Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen w Wiedniu za kwotę 7,3 mln EUR. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 3,1 mln EUR. Warimpex w dalszym ciągu posiada 9,88 % udziałów w tym projekcie.

Pod koniec roku Warimpex sprzedał projekt rozwojowy Biurowiec Le Palais w Warszawie i zobowiązał się do ukończenia nieruchomości dla nabywcy. Zysk bilansowy ze sprzedaży wyniósł 5,0 mln EUR.

W ubiegłym roku sprzedano biurowiec Csalogány w Budapeszcie. Wynik na tej transakcji wyniósł 2,3 mln Euro.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych) i odpisów amortyzacyjnych (od wartości niematerialnych i prawnych) (=EBITDA) wzrósł wyraźnie z 8,1 mln EUR w roku 2009 o 182 % do 22,7 mln EUR. Wzrost o 14,6 mln EUR wynika głównie z wyższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości (4,9 mln EUR) oraz z wyższych przychodów w segmencie Hotels & Resorts w związku z wyższymi przychodami ze sprzedaży.

EBIT

W roku obrotowym możliwe było wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych z lat ubiegłych w wys. 23,5 mln EUR, ponieważ wartości rynkowe na dzień bilansowy ustabilizowały się, głównie w związku z lepszymi wskaźnikami obłożenia. Mimo to wykazano planowe odpisy amortyzacyjne w wys. 20,0 mln EUR i nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 0,9 mln EUR.

W poprzednim roku konieczne było podjęcie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych nieruchomości (wzgl. wartości firmy). Dokonano odpisów aktualizacyjnych w wysokości 62,5 mln EUR (2008: 19,8 mln).

W związku z tym oraz z czynnikami wymienionymi powyżej wynik EBIT wzrósł wyraźnie z -71,8 mln EUR do 24,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej zmniejszył się nieznacznie z -20,6 mln EUR do -22,0 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek wzrosły w roku obrotowym 2010 wobec 2009 o 1,1 mln EUR. Wynik z działalności finansowej w roku 2010 był obciążony nie odnoszącymi się do środków pieniężnych ujemnymi różnicami kursowymi w związku z kredytami w CHF w wys. 4,3 mln EUR.

Wynik netto za rok obrotowy

Wynik finansowy netto Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim z -92,7 mln EUR do 3,7 mln EUR. Ta znacząca zmiana jest w głównej mierze skutkiem faktu, że na wynik roku ubiegłego wpłynęły decydująco nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne.

Analiza segmentów działalności

(porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt [06] „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

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

Segment Hotels & Resorts

w TEUR	2010	2009	2008
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	96.364	79.608	86.660
Średnio pokoje przypadające na Grupę*	3.519	3.089	2.583
NOP przypadający na Grupę	21.844	17.052	20.893

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

W roku obrotowym dynamika przychodów ze sprzedaży w hotelach była wyraźnie wyższa niż w 2009. Średnia liczba dostępnych pokoi wzrosła o 430 (+14 %) do 3 519 jednostek (liczba ta zawiera w 100 % podlegające konsolidacji pełnej hotele w Jekaterynburgu), przy czym przychody ze sprzedaży z działalności hoteli wzrosły z 79,6 mln EUR o 21 % do 96,4 mln EUR.

Net Operating Profit (= GOP, określony zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” minus koszty after GOP) wzrósł o 28 % do 21,8 mln EUR. Powodem wyższej marży NOP był głównie fakt, że hotele otwarte w 2009 roku miały w 2010 pierwszy pełen rok obrotowy, ale także wyższe obłożenie i ceny pokoi.

Zmiany w zakresie zasobów „Hotels & Resorts” wynikają z otwarcia andel's Berlin, otwarcia andel's Łódź, otwarcia angelo Jekaterynburg i zamknięcia statku hotelowego Hansa w 2009 oraz otwarcia Hotelu angelo w Katowicach w 2010.

Segment Development & Asset Management

w TEUR	2010	2009	2008
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.799	5.650	7.706
Segment EBITDA	7.073	-4.859	12.406

Przychody ze sprzedaży segmentu Development & Asset Management wzrosły o 20 % z 5,7 mln EUR do 6,8 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z rozliczenia 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 2009 sprzedano nieruchomość biurową w Budapeszcie i Hotel andel's w Krakowie. Zysk bilansowy z tych transakcji sprzedaży wyniósł 3,9 mln EUR. W 2010 Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie rozwojowym Palais Hansen w Wiedniu, projekt Biurowiec Le Palais w Warszawie oraz udział w nieruchomości gruntowej pod realizację projektu w Warszawie i udział w projekcie energetycznym. Zysk bilansowy z tytułu tych transakcji sprzedaży wyniósł 8,8 mln EUR.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2010	2009	2008
Aktywa			
Aktywa trwałe	582.237	579.816	582.318
Aktywa obrotowe	24.754	31.057	59.872
Suma aktywów	606.991	610.873	642.190
Pasywa			
Kapitał podstawowy	54.000	39.599	36.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	38.299	22.503	105.050
Udziały mniejszościowe	-3.949	-1.949	4.456
Kapitał własny ogółem	88.350	60.153	145.506
Zobowiązania długoterminowe	419.777	439.328	377.876
Zobowiązania krótkoterminowe	98.864	111.392	118.808
Zobowiązania ogółem	518.641	550.720	496.684
Suma kapitału własnego i zobowiązań	606.991	610.873	642.190

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. Aktywa trwałe mimo transakcji sprzedaży aktywów w związku ze wzrostem wartości pozostały niezmiennie.

Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości z reguły w dwóch trzecich finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, po stronie pasywów dominują zobowiązania długoterminowe. W roku obrotowym spadły zobowiązania zarówno długoterminowe jak i krótkoterminowe. W sumie zobowiązania zmniejszyły się o 32,1 mln EUR.

Udział kapitału własnego według bilansu wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim z 10 % do 15 %.

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 25 % (2009: 19 %) (NNNAV/skorygowana suma bilansowa).

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2010	2009	2008
Wpływy z działalności operacyjnej	104.463	88.071	96.839
Wydatki na działalność operacyjną	-87.476	-76.919	-85.377
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	16.987	11.151	11.462
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-31.945	-75.356	-120.106
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych	16.573	2.278	-4.448
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-2.768	40.897	122.526
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	10.794	11.933	33.112

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 11,2 mln EUR w porównywalnym okresie 2009 do 17,0 mln EUR. Podczas gdy operacyjne przepływy pieniężne netto w segmencie Hotels & Resorts wzrosły we wszystkich podsegmentach, operacyjne przepływy pieniężne w segmencie Development & Assetmanagement pozostały niezmienione (por. uwagi w pkt 6.01 i 6.02 w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego).

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 [06] „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

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

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej w TEUR	2010	2009	2008
Nabycie/Remont Hotel „Magic Circus Paryż”	588	3.034	–
Louvre Joint Venture	1.350	1.912	–
Przebudowa Hotelu angelo Airporthotel Bukareszt	25	232	5.105
Postęp budowy Hotelu andel's Łódź	8.026	23.504	30.481
Postęp budowy Hotelu andel's Berlin	–	9.341	31.983
Postęp budowy Hotelu angelo Pilzno	213	–	7.346
Postęp rozwoju projektu i budowy Airportcity St. Petersburg	3.291	3.902	3.491
Postęp rozwoju projektu i budowy Hotelu angelo Monachium	185	–	4.355
Postęp rozwoju projektu, Białystok Shopping	–	–	749
Postęp projektu „angelo Katowice”	3.628	6.206	–
Postęp budowy Hotelu angelo Jekaterynburg	213	26.509	13.335
Rozbudowa Hotelu Savoy Praga (zakup działki)	–	–	147
Remont Hotelu Palace, Praga	122	–	40
Remont Hotelu Dvořák, Karlove Vary	34	53	361
Remont Hotelu Diplomat, Praga	108	128	820
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.005	5.891	13.895
	19.787	80.712	112.108

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

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

Saldo w wys. 16,7 mln EUR jest wynikiem sprzedaży spółki właścicielskiej projektu Biurowiec Le Palais w Warszawie, sprzedaży 16,69 % udziałów w projekcie Palais Hansen w Wiedniu i sprzedaży nieruchomości gruntowych w Warszawie i Pradze.

Saldo w wysokości 2,3 mln EUR w roku obrotowym 2009 wynika ze sprzedaży spółki będącej w posiadaniu biurowca Csalogány w Budapeszcie.

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z wpływów ze zmian kapitałowych w wys. 28,8 mln EUR i spłaty pożyczek i kredytów w wys. 35,7 mln EUR.

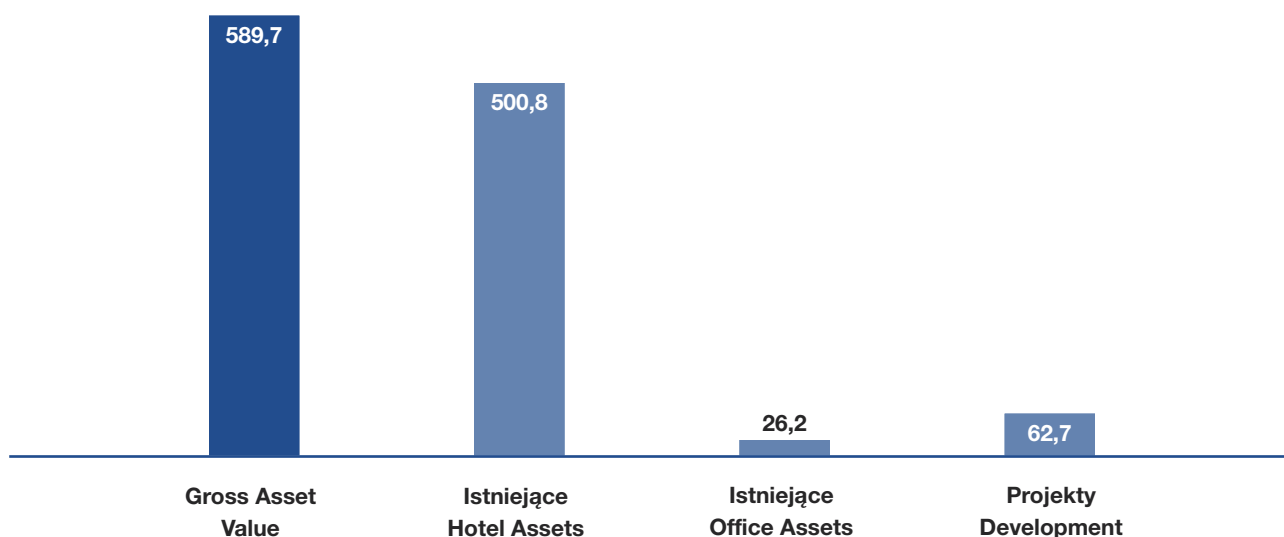
WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31.12.2010 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 21 hoteli łącznie z ponad 5.000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe 3.421) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 32.000 m² (skorygowane o udziały częściowe 23.000 m²).

Ponadto 2 projekty hotelowe i 4 projektów biurowych znajdowało się w fazie budowy lub zaawansowanym stadium rozwoju, nie licząc planowanych hoteli ekonomicznych.

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. Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca zastosował metodę 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: 6,50 % do 9,50 %), a w tych położonych w Czechach 7,75 % do 9,00 % (w roku poprzednim: 8,00 % do 9,00 %), w Niemczech 6,75 % do 7,00 % (w roku poprzednim: 6,75 % do 7,50 %), we Francji 7,25 % (w roku poprzednim: 7,75 % do 8,00 %), w Rosji od 11,50 % do 12,00 % (w roku poprzednim: 11,50 % do 12,00 %). Nieruchomości biurowe na Węgrzech i w Polsce zdyskontowano w wysokości 8,00 % do 9,50 % (w roku poprzednim: 8,00 % do 9,50 %).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31.12.2010 589,7 mln EUR (w roku poprzednim: 571,9 mln EUR). Ten niewielki wzrost wynika przede wszystkim ze sprzedaży nieruchomości potwierdzonych nowymi inwestycjami i wzrostem wartości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 148,9 mln EUR do 187,4 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2010. W porównaniu z 30 czerwca 2010 NNNAV wzrósł o 6 %.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) przedstawia się następująco:

w mln EUR	12/2010	6/2010	12/2009
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	92,3	90,0	62,1
Wartości firmy	-0,9	-0,9	-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-1,6	-0,8	-1,1
Rezerwa na podatek odroczoney	14,0	12,8	16,2
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	423,8	422,9	411,8
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	500,8	483,3	466,1
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	23,4	23,6	23,5
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	26,2	26,4	26,6
Wartość bilansowa projektów Development	58,9	55,3	54,8
Wartość godziwa projektów Development	62,7	69,5	69,9
Wartość bilansowa jednostek stowarzyszonych	–	5,6	9,3
Wartość godziwa jednostek stowarzyszonych	–	5,6	9,3
Triple Net Asset Value	187,4	178,5	148,9
Liczba akcji na dzień 31.12.	54,0	54,0	39,6
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,5	3,3	3,8

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 podwyższy 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 utrzymaniu zasobów nieruchomościowych i rozwoju nieruchomości 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 zarządzanie ryzykiem stopy procentowej. 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.

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 doprowadziły do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów 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.

Również rynki nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął paraliż panujący na rynkach głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku, a to z pewnością pozytywna oznaka. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. Obecnie przygotowywanych jest kilka transakcji sprzedaży. Zakładamy, że w najbliższej przyszłości jedna z nieruchomości zostanie sprzedana. W razie odpowiedniego zapotrzebowania na płynność w krótkim terminie mogą być sprzedane kolejne nieruchomości.

Na dzień bilansowy 31.12.2010 skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 81,2 mln Euro. W kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe. W związku z tym jedną z możliwości finansowania jest także emisja obligacji zamiennej. Jeśli te działania okażą się niewystarczające, dodatkowa płynność finansowa zostanie wygenerowana dzięki sprzedaży projektów.

(d) Sprawozdania z istotnych cech systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem w związku z rachunkowością

Całościową odpowiedzialność w związku z zarządzaniem ryzykiem w Grupie ponosi Zarząd, podczas gdy bezpośrednia odpowiedzialność leży po stronie członków zarządu jednostek operacyjnych.

W związku z tym bieżąca sprawozdawczość wewnętrzna dla centrali koncernu ma szczególnie duże znaczenie dla wczesnej identyfikacji ryzyk i podejmowania działań zaradczych. Jest ona realizowana w ramach cotygodniowych wzgl. miesięcznych raportów zawierających niezbędne informacje, sporządzanych przez jednostki operacyjne dla Zarządu.

Dla jednostek zależnych Grupa określiła jednolite standardy dla realizacji i dokumentacji całego systemu kontroli wewnętrznej, a tym samym także przede wszystkim dla procesu rachunkowości. W ten sposób mają zostać wyeliminowane ryzyka, które mogą prowadzić do niekompletnej lub błędnej sprawozdawczości finansowej.

Następnie raporty wewnętrzne sporządzane przez jednostki zależne są sprawdzane w centrali koncernu pod względem ich prawidłowości i porównywane z planami, aby w razie różnic można było podjąć odpowiednie działania. W tym celu spółki są zobowiązane do sporządzania rocznych budżetów i planów średniokresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez zarządcę hotelu (np. Vienna International) oraz przez koncern. Ponadto sprawozdania finansowe wszystkich hotelowych spółek operacyjnych są badane przez zewnętrznych 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)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz możliwości i ryzyka.

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 managerowie aktywów. 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 2010 średnie zatrudnienie wyniosło 1.531 (w roku poprzednim: 1.381) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 74 (w roku poprzednim: 85) osób w segmencie „Development & Asset Management” (wraz z centralą koncernu).

DŁUGOTRWAŁOŚĆ

Swoją działalnością w zakresie prowadzenia i rozwoju nieruchomości Warimpex wpływa na otoczenie pod względem społecznym, ekologicznym i ekonomicznym. Ten wpływ wiąże się z dużą odpowiedzialnością, którą pojmujemy i przyjmujemy jako integralną część kultury naszej firmy, ale również jako trzon naszego sukcesu.

Dane zgodnie z § 243a UGB⁸

Kapitał akcyjny spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG wynosi 54.000.000 EUR i jest podzielony na 54.000.000 akcji jednostkowych na okaziciela bez wartości nominalnej.

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

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

Georg Folian	14 %
Franz Jurkowitsch	14 %
Bocca Privatstiftung	11 %
Amber Privatstiftung	11 %

Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 16 października 2009 podjęto następujące uchwały: 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 trudnych warunkach panujących na rynkach kapitałowych Warimpex w dniu 11 maja 2010 sprzedał 14.400.001 nowych akcji zwykłych na okaziciela (jednostkowych) z prawem głosu, tj. 36 % istniejącego kapitału akcyjnego. Ostateczna cena zakupu i oferty została ustalona metodą bookbuilding na 2,00 EUR.

⁸ Unternehmensgesetzbuch – austriacki kodeks handlowy

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 międzynarodowym hotelem z 300 pokojami (planowane otwarcie hotelu i fazy 1a IV kwartał 2011, fazy 1b 2013)
- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie koniec 2012)

Następujące projekty znajdują się w zaawansowanej fazie rozwoju:

- rewitalizacja kompleksu biurowego Erzsebet wieża „A“
- biurowiec, Kraków
- hotel/biurowiec, Monachium
- Shopping Center, Białystok

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

W fazie budowy:

- Hotel Campanile, Wrocław (152 pokoje, planowane otwarcie I kwartał 2012)
- Hotel Première Classe, Wrocław (136 pokoi, planowane otwarcie I kwartał 2012)

W fazie rozwoju:

- Hotel Campanile, Budapeszt (284 pokoje)
- Hotel Campanile, Zielona Góra (84 pokoje)
- Hotel Campanile, Bydgoszcz (117 pokoi)
- Hotel Campanile, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Campanile, Ostrava (112 pokoi)
- Hotel Première Classe, Katowice (100 pokoi)
- Hotel Première Classe, Ostrava (100 pokoi)

Wiedeń, dnia 25 marca 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2010

36	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
37	Skonsolidowany bilans
38	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
41	Informacje ogólne
41	Zasady rachunkowości
57	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
60	Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych
62	Udziały w joint ventures
63	Informacje dotyczące segmentów działalności
75	Noty do skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego
80	Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję
97	Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązаныmi
99	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
105	Instrumenty finansowe
109	Zdarzenia po dniu bilansowym
110	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010

w EUR	Nota	2010	2009
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		96.364.418	79.607.960
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset Management		6.799.256	5.649.884
	7.01.	103.163.674	85.257.844
Przychody ze sprzedaży nieruchomości			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		20.079.867	34.737.562
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(11.323.492)	(30.827.583)
	4.01.	8.756.375	3.909.979
Pozostałe przychody i koszty operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku			
w zakresie nieruchomości	[16]	(1.314.444)	1.264.444
Pozostałe przychody operacyjne		385.270	944.728
		(929.174)	2.209.173
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	7.02.	(48.567.995)	(40.494.771)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	7.02.	(150.622)	(1.591.607)
Koszty świadczeń pracowniczych	7.03.	(29.430.933)	(27.078.425)
Amortyzacja i zmniejszenie wartości oraz zwiększenia wartości aktywów trwałych			
„nieruchomości inwestycyjnych” i wartości niematerialnych i prawnych	7.04.	1.640.905	(78.396.131)
w tym zwiększenia zmniejszenia wartości		23.460.141	–
Pozostałe koszty operacyjne	7.05.	(10.098.441)	(14.158.868)
Zmniejszenie wartości firmy	[13]	–	(1.429.626)
		(86.607.086)	(163.149.429)
		24.383.789	(71.772.433)
Wynik na działalności operacyjnej			
Przychody z działalności finansowej	7.07.	3.314.513	3.937.050
Koszty działalności finansowej	7.06.	(25.306.681)	(23.698.197)
Wynik jednostek stowarzyszonych	[14]	–	(824.292)
Wynik brutto		2.391.621	(92.357.873)
Podatek dochodowy	[08]	(270.693)	(1.092.990)
Podatek dochodowy odroczony	[08]	1.626.480	783.616
Wynik netto okresu		3.747.408	(92.667.247)
Różnice kursowe		(1.055.726)	(747.702)
Zysk/strata hedging		(80.419)	(734.628)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		(54.061)	257.097
Pozostałe przychody i koszty		(1.190.206)	(1.225.233)
Razem przychody i koszty okresu		2.557.203	(93.892.480)
Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		5.254.294	(86.519.399)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		1.506.885	(6.147.847)
		3.747.408	(92.667.247)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		4.548.743	(87.486.974)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		(1.941.540)	(6.405.506)
		2.557.203	(93.892.480)
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[09]	0,11	(2,36)
rozwodniony, z zysku okresu przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[09]	0,11	(2,36)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2010

w EUR	Nota	2010	2009
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		431.246.868	376.720.698
Aktywa w budowie		30.681.483	81.019.736
	[10]	461.928.351	457.740.434
Nieruchomości inwestycyjne	[11]	55.021.114	42.885.519
Wartość firmy (goodwill)	[13]	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	[12]	236.051	397.799
Jednostki stowarzyszone	[14]	–	9.337.412
Pozostałe aktywa finansowe	[15]	62.552.132	67.421.539
Podatek odroczoney	[08]	1.578.047	1.112.352
		582.236.961	579.816.321
Aktywa obrotowe			
Zapasy	[16]	1.696.136	3.013.257
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[17]	8.855.363	16.025.579
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[14]	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	26.3.	42.093	84.241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[18]	10.793.875	11.933.442
		24.754.336	31.056.519
SUMA AKTYWÓW		606.991.297	610.872.840
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>			
Kapitał podstawowy	[09]	54.000.000	39.599.999
Kapitał zapasowy		70.921.626	59.627.010
Niepodzielony wynik finansowy		(34.950.424)	(40.204.719)
Akcje własne	[09]	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe	[19]	2.629.979	3.380.802
		92.299.794	62.101.705
<i>Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki</i>		(3.949.489)	(1.949.100)
Kapitał własny ogółem		88.350.305	60.152.605
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	[20]	392.804.699	418.559.227
Rezerwy	[21]	3.457.155	3.353.547
Pozostałe zobowiązania	[22]	9.497.605	1.256.038
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[08]	14.017.512	16.159.365
		419.776.971	439.328.176
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[22]	14.621.701	35.525.278
Kredyty i pożyczki	[20]	81.154.377	70.552.125
Pochodne instrumenty finansowe	26.3.	1.591.624	467.205
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		199.590	180.992
Rezerwy	[21]	1.296.730	4.666.457
		98.864.022	111.392.058
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		606.991.298	610.872.840

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010

w EUR	Nota	2010	2009
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		103.293.097	83.952.487
z projektów w zakresie nieruchomości		291.277	2.270.124
z odsetek		878.322	1.848.303
		104.462.697	88.070.915
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(475.979)	(1.920.498)
zużycie materiałów i usług		(48.536.126)	(37.544.832)
świadczenia pracownicze		(29.441.553)	(28.000.623)
pozostałe koszty operacyjne		(8.874.476)	(7.540.610)
podatek dochodowy		(147.800)	(1.912.890)
		(87.475.933)	(76.919.453)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	[06]	16.986.763	11.151.462
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		369.568	27.912.317
wydatki na nabycie		(19.787.715)	(80.712.100)
	[10]	(19.418.147)	(52.799.783)
Nieruchomości inwestycyjne:			
wydatki na nabycie	[11]	(8.560.051)	(12.520.943)
Oprogramowanie:			
wpływy ze sprzedaży oprogramowania		–	15.808
wydatki na nabycie oprogramowania		(3.432)	(311.137)
		(3.432)	(295.329)
Wydatki na nabycie jednostek stowarzyszonych	[14]	(620.298)	(871.015)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(5.428.554)	(7.364.542)
Pozostałe		2.085.954	(1.504.859)
		(3.342.600)	(8.869.401)
		(31.944.527)	(75.356.471)

w EUR

Nota

2010

2009

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

wpływy ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	19.370.679	2.600.000
wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	(2.701.780)	(321.993)
4.01.	16.668.899	2.278.007
wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach	(95.705)	–
	16.573.194	2.278.007

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej i zmian konsolidacyjnych**(15.371.333) (73.078.464)****Przepływy pieniężne z działalności finansowej**

Wpływy ze zmian kapitału	28.800.002	8.099.998
Wydatki na zmiany kapitału	(3.096.512)	(449.928)
Wydatki na nabycie akcji własnych	[09] –	(10.368)
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	68.540	165
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1. 26.363.879	115.367.594
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.1. (35.708.665)	(65.261.135)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe	(19.485.393)	(18.793.592)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe	–	1.944.516
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2.768.149)	40.897.250

Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(1.152.719)	(21.029.752)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	13.152	(149.154)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	11.933.442	33.112.348

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia**10.793.875 11.933.441**

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010

w EUR	Nota19					RAZEM	Udziały mniejszościowe	Razem Kapitał własny
	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe			
Stan na dzień 1 stycznia 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)
Wynik netto okresu	–	–	(86.519.399)	–	–	(86.519.399)	(6.147.847)	(92.667.246)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(967.575)	(967.575)	(257.659)	(1.225.234)
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/								
1.1.2010	39.599.999	59.627.010	(40.204.718)	(301.387)	3.380.802	62.101.706	(1.949.101)	60.152.605
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	(45.273)	(45.273)	(77.389)	(122.662)
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych			–	–	–	–	68.540	68.540
Podwyższenie kapitału	14.400.001	14.400.001	–	–	–	28.800.002	–	28.800.002
Koszty pozyskania kapitału		(4.140.512)	–	–	–	(4.140.512)	–	(4.140.512)
(odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału		1.035.128	–	–	–	1.035.128	–	1.035.128
Wynik netto okresu	–	–	5.254.294	–	–	5.254.294	(1.506.885)	3.747.409
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(705.550)	(705.550)	(484.655)	(1.190.206)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	5.254.294	–	(705.550)	4.548.744	(1.919.540)	2.557.204
Stan na dzień 31.12.2010	54.000.000	70.921.626	(34.950.423)	(301.387)	2.629.979	92.299.795	(3.949.490)	88.350.305

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2010

[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 31.12.2010 zostało w dniu 25.03.2011 zatwierdzone przez Zarząd do przekazania go Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

Podstawowa działalność Grupy została opisana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

[02] Zasady rachunkowości

2.01. Podstawa sporządzenia sprawozdania

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG i jej spółek zależnych zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), stosowanymi w UE. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zasadniczo zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyłączeniem pochodnych instrumentów finansowych, wycenionych wg wartości godziwej. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności. Zarząd spółki Warimpex zakłada, dzięki podjęciu odpowiednich działań, możliwość zapewnienia płynności finansowej niezbędnej do kontynuacji działalności. Szczegółowe informacje w tym zakresie zawarte są w pkt 25.4 w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego. 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, sprzedane nieruchomości ujęto w roku sprawozdawczym w pozycji „Sprzedaż nieruchomości“ zamiast, tak jak w roku ubiegłym, w pozycji „Pozostałe przychody operacyjne“.

Z uwagi na fakt, że struktura sprzedaży nieruchomości nie powinna wpływać na prezentację w rachunku wyniku całościowego, przychody ze sprzedaży nieruchomości (jako Assetdeals) wykazane są razem z przychodami ze sprzedaży nieruchomości poprzez Sharedeals w jednej pozycji. Wartości z roku ubiegłego w wysokości 1.622.323,- Euro (przychody 27.937.562,- Euro; wartość bilansowa 26.315.239,- Euro) zostały również skorygowane w rachunku wyniku całościowego.

Zmiana ta ma na celu skoncentrowanie się na istocie i bardziej przejrzystej prezentacji dla odbiorców bilansu.

Opublikowane przez IASB poprawki do IFRS 2008/2009 wzgl. poniższe nowe regulacje nie wywarły żadnych skutków dla metod prezentacji i wyceny oraz przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyników Grupy:

IFRS 2 Płatności regulowane w formie udziałów

IFRS 3 Połączenia jednostek gospodarczych (zmienione)

IAS 17 Leasing

IAS 34 Śródroczna sprawozdawczość finansowa

IAS 38 Wartości niematerialne i prawne

IAS 39 Instrumenty finansowe: Ujmowanie i wycena

IFRIC 7 Dystrybucja aktywów niepieniężnych na rzecz właścicieli

IFRIC 9 Ponowna ocena wbudowanych instrumentów pochodnych

IFRIC 16 Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostkach zagranicznych

Standardy i interpretacje, które nie weszły jeszcze w życie

Poniższe przejęte już przez UE standardy i interpretacje, które nie były wcześniej stosowane, prawdopodobnie nie będą wywierały żadnych skutków dla metod

prezentacji i wyceny oraz przedstawienia sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyników:

- IAS 32 Klasyfikacja praw poboru

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 opublikowana w I kwartale 2011 i zastosowana po raz pierwszy od 01.01.2012. Wszystkie udziały w joint ventures są ujmowane jako takie at equity w odrębnej pozycji; pożyczki udzielone joint ventures wykazywane są w pozycji „Pozostałe aktywa finansowe”. Skutki tegoż dla bilansu otwarcia 2011 wzgl. dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok 2010 przedstawiałyby się wówczas następująco:

AKTYWA

	31.12.2010	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 1.1.2011
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe & Investment Property	516.949.465	(224.150.469)	292.798.997
Wartości niematerialne i prawne	1.157.318	59.815	1.217.133
Udziały w joint ventures	–	732.734 ¹⁾	732.734
Pozostałe aktywa finansowe	62.552.132	46.169.641 ²⁾	108.721.773
Podatek odroczony	1.578.047	(1.272.131)	305.916
	582.236.961	(178.460.409)	403.776.552
Aktywa obrotowe			
Zapasy, papiery wartościowe i należności krótkoterminowe	13.960.461	(4.393.552)	9.566.909
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10.793.875	(3.501.829)	7.292.046
SUMA AKTYWÓW	606.991.297	(186.355.790)	420.635.507

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	92.299.794	8.428.012	100.727.806
Udziały mniejszościowe	(3.949.489)	(6.326)	(3.955.815)
	88.350.305	8.421.687	96.021.321
Zobowiązania długoterminowe			
Kredyty i pożyczki	392.804.699	(177.055.749)	215.748.950
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	12.954.760	(1.026.502)	11.928.257
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14.017.512	(1.166.523)	12.850.989
	417.776.971	(179.248.775)	240.528.196
Zobowiązania krótkoterminowe			
Kredyty i pożyczki	81.154.377	(9.586.373)	71.568.004
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	17.709.645	(5.942.329)	11.767.316
	98.864.022	(15.528.701)	83.335.320
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ	606.991.298	(186.355.790)	420.635.508

Gdyby joint ventures w roku obrotowym 2010 nie zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego metodą konsolidacji proporcjonalnej, lecz metodą praw własności, wówczas wynik finansowy Grupy wyglądałby następująco:

	31.12.2010	<i>niebadany</i> ± Restatement	<i>niebadany</i> 1.1.2011
Przychody ze sprzedaży			
Segment Hotels & Resorts	96.364.418	(43.414.557)	52.949.861
Segment Development & Asset Management	6.799.256	(1.359.819)	5.439.437
	103.163.674	(44.774.376)	58.389.298
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	8.756.375	–	8.756.375
Zmiana stanu	(1.314.444)	–	(1.314.444)
Pozostałe przychody operacyjne	153.878	(148.141)	5.737
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(48.567.995)	22.010.786	(26.557.209)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(150.622)	46.003	(104.618)
Koszty świadczeń pracowniczych	(29.430.933)	10.802.695	(18.628.238)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1.640.905	91.438	1.732.343
Pozostałe koszty operacyjne	(9.867.048)	2.252.629	(7.614.419)
Wynik na działalności operacyjnej	24.383.790	(9.718.965)	14.664.825
Przychody z działalności finansowej	3.314.513	2.323.925 ³⁾	5.638.438
Koszty działalności finansowej	(25.306.681)	5.913.349	(19.393.332)
Wynik jednostek stowarzyszonych	–	(525.938) ⁴⁾	(525.938)
Wynik brutto	2.391.622	(2.007.629)	(383.993)
Podatek dochodowy	(270.693)	23.735	(246.958)
Podatek dochodowy odroczony	1.626.480	(377.244)	1.249.236
Wynik netto okresu	3.747.409	(2.361.137)⁵⁾	1.386.271
Przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej	5.254.294	(2.361.137)	2.893.157
- akcjonariuszom mniejszościowym	(1.506.885)	–	(1.506.885)
	3.747.409	(2.361.137)	1.386.271

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

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

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

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

5) W sumie zysk netto Grupy Warimpex za rok obrotowy 2010 byłby niższy o -2 361 137,- 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 zysków i strat i w skonsolidowanym bilansie. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. 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 i nieruchomości inwestycyjnych

Grupa co pół roku wykonuje testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wartości 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 momenty 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.

W roku sprawozdawczym w związku z lepszymi prognozami na przyszłość możliwe było ponowne zwiększenie wartości odpisanych w latach ubiegłych w wysokości 22.753.521,– Euro. Por. nota 7.04.

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”).

Do określenia wartości godziwych zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach). Podstawę wyceny stanowią także prognozowane przepływy pieniężne na podstawie zatwierdzonych budżetów hoteli (segment „Hotels & Resorts”) wzgl. przewidywane przyszłe przepływy pieniężne po ukończeniu realizacji projektów pomniejszone o powstające koszty wytworzenia.

W przypadku określonych w ramach wyceny wartości aktywów nie występują istotne różnice między wartością użytkową i 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 kryzysem finansowym i gospodarczym panującym w ubiegłych latach istniało zwiększone ryzyko planowania. W szczególności ryzyka te dotyczyły 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: 6,5 % do 9,5 %), a w tych położonych w Czechach 7,5 % do 9 % (w roku poprzednim: 7,0 % i 9,0 %) a dla Rosji 11,5 % i 12 % (w roku poprzednim 11 % i 12 %).

Okres objęty planowaniem wynosi pięć lat plus Terminal Value (wartość rezydualna rok 5). Wycena uwzględnia wskaźnik inflacji w wysokości 2 %.

Przy współczynniku Yield niższym o 0,5 % wymóg aktualizacji wartości wzrósłby o 3,1 mln Euro, przy Yield wyższym o 0,5 % wzrósłby o 4,4 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 15,3 mln Euro (24,1 mln Euro); w roku ubiegłym 20,9 mln Euro (28,5 mln Euro). Wyjaśnienia dot. wartości bilansowych tych składników aktywów zawarte są w nocie 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 wszystkich aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31.12.2010 r. wynosiła 42.085.289,- Euro (2009: 39.130.796,- Euro). Po odliczeniu rezerw z tytułu odroczonego podatku w wysokości 24.020.892,- Euro (2009: 23.331.991,- Euro) i po wyrównaniu salda pasywów z tytułu odroczonego podatku w wysokości 16.486.350,- Euro (2009: 14.686.453,- Euro) otrzymujemy kwotę 1.578.047,- Euro (2009: 1.112.352,- Euro), wykazaną w bilansie. 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, niezwiązane z zabezpieczeniami.

Kredyty i należności:

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży:

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

2.06.2. 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, ale zachowała zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów, wówczas taki składnik aktywów jest ujmowany w stopniu, w jakim Grupa utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy będący jego podstawą obowiązek został wypełniony, umorzony lub wygasł. 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, skumulowana 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 2,7 mln Euro (2009: 2,8 mln), od roku do trzech lat 3,1 mln Euro (2009: 2,6 mln), 3-5 lat 1,3 mln Euro (2009: 1,0 mln), i >5 lat 0 mln Euro (2009: 0 mln).

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 wykazanym składnikiem aktywów, wykazanym zobowiązaniem, np. kapitał obcy o zmiennym oprocentowaniu lub z mającą nastąpić w przyszłości z dużym prawdopodobieństwem transakcją lub ryzyku kursowemu związanemu z niewykazanym 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.

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

W roku sprawozdawczym w wyniku podwyższenia kapitału zawarto Back-Stock-Option. W umowie tej zgodnie z IFRS 2 mamy do czynienia z płatnością regulowaną w formie udziałów z możliwością wyboru formy pieniężnej lub formy instrumentów kapitałowych, z prawem wyboru formy rozliczenia przez stronę przeciwną. W przypadku wycenianego złożonego instrumentu finansowego wartość rynkowa komponentu kapitałowego wynosi zero. Na każdy dzień bilansowy wartość rynkowa komponentu zobowiązaniowego jest określana według zasad matematyki finansowej. Obliczenia dokonuje się zgodnie z IFRS 2 metodą standardową (Metoda Monte Carlo).

Więcej informacji na ten temat znajduje się w nocie 26.4.

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 31.12.2010 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2010	(Rok poprzedni)
Złoty polski	(PLN/EURO)	3,9603	4,1082
Korona czeska	(CZK/EURO)	25,060	26,465
Forint węgierski	(HUF/EURO)	278,75	270,84
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,2504	1,4836
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,3362	1,4406
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	40,3331	43,3883
Lej rumuński	(RON/EURO)	4,2848	4,2282

2.08. Rzeczowe aktywa trwałe

Wycena ulegającego zużyciu majątku trwałego dokonywana jest według kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne. Zwykle 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 kadra zarządzająca jednostki macierzystej 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 umowy 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 najmniej raz w roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości 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 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).

Wszelkie długoterminowe pozycje funduszy socjalnych kalkulowane są według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń/emerytur przyjęto na poziomie 2,125 % (w roku poprzednim 2,125 %) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych oraz dla roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa procentowa w wysokości 5,125 % (w roku poprzednim 5,125 %). Odliczenie z tytułu fluktuacji wynosi 0 % (w roku poprzednim: 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 1.852.982,- Euro (w roku poprzednim 1.475.012,- 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 odroczonego 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.

[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				Rodzaj					30	waluta	
jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpósr.	Udział pośr.	1) konsolidacji 2010	2009	Kapitał zaklad. lub akcyjny	Waluta	2)Seg- ment	Zatrud- nienie	funkcjonalna 2010	2009
Grassi Hotelbeteiligungs- und											
Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	2.943.252	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100 %	VK	VK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Palais Hansen											
Immobilienentwicklung GmbH7)	A-Wiedeń	–	9,88 %	–	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Leuchtenbergring											
HotelbetriebsgesmbH	D-Monachium	–	50 %	QK	QK	25.000	EUR	H&R	16	EUR	EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	119	EUR	EUR
WX-Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	100 %	–	VK	VK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Bürohaus Leuchtenbergring -											
- GmbH & Co. Besitz KG	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	100.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
- GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	60.000	EUR	H&R	1	EUR	EUR
- Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	49,50 %	QK	QK	25.565	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	93	EUR	EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50 %	–	QK	QK	25.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Revital z.R.t.	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	12	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	–	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	117	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	32	EUR	EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	41	EUR	EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	200.000	CZK	D&A	–	CZK	CZK
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	4.557.000	CZK	H&R	112	EUR	EUR
KHD s.r.o.5)	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. (vormals 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	65	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. Z 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) Konsolidacja tych spółek odbywa się mimo cywilnoprawnej sprzedaży spółek, ponieważ Grupa w dalszym ciągu ponosi większość szans i ryzyk właściciela.

6) Spółka Louvre Warimpex Property HU2 kft (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Full House kft (spółka przejmowana).

7) W roku objętym sprawozdaniem spółki są ujęte w pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży”. Por. nota 14.

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezp.	Udział pośr.	Rodzaj ¹⁾ konsolidacji		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta	²⁾ Seg- ment	³⁾ Zatrud- nienie	waluta funkcyjna	
				2010	2009					2010	2009
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	49	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	19	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	–	EUR	EUR
UBX II (France) s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	QK	QK	50.000	EUR	H&R	57	EUR	EUR
Hotel Paris II s.a.r.l.	F-Paryż	50 %	–	QK	QK	650.000	EUR	H&R	41	EUR	EUR
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	9.095.000	PLN	D&A	13	PLN	PLN
EI 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. ⁴⁾	PL-Warszawa	sprzedana		VK	VK	1.340.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	D&A	7	PLN	PLN
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	69	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	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 Łódź Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	165	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	122	EUR	EUR
RLX Dvořák s.a.r.l. ⁵⁾	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. ⁷⁾	LU-Luksemburg	–	15 %	–	EK	55.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
Roundabout Sp. z o.o. ⁷⁾	PL-Warszawa	–	10 %	–	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
Prozna Properties Sp.z.o.o. ⁴⁾	PL-Warszawa	–sprzedana		VK	VK	3.650.000	PLN	H&R	1	EUR	EUR
UBX Krakow Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	96	EUR	EUR
Prozna Development Sp. z o.o. (vormals angelo Bydgoszcz Sp. z o.o.)	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
WX Białystok 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	19.125.180	PLN	H&R	61	EUR	EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	QK	QK	50.000	PLN	H&R	35	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	69	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	119	RUB	RUB
OAo Avielen AG	RU-St.Petersburg	50 %	–	QK	QK	370.000.500	RUB	H&R	4	EUR	EUR

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bezpóśr.	Udział pośr.	Rodzaj		Kapitał zaklad. lub akcyjny	Waluta	² Seg- ment	³ Ø Zatrud- nienie	funkcjonalna waluta	
				¹ konsolidacji 2010	2009					2010	2009
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-Warszawa	–	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-Warszawa	–	50 %	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP3 Poland Sp z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP4 Poland Sp z.o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
LWHP5 Poland Sp.z.o.o.											
(vormals) Silesia Hotels Sp z.o.o.)	PL-Warszawa	–	50 %	QK	QK	647.550	PLN	H&R	–	PLN	PLN
Louvre Warimpex Kft.	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	QK	12.600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Full House Kft. ⁶⁾	HU-Budapeszt	–	–	–	OK	fuzja	HUF	H&R	–	–	HUF
Louvre Warimpex Property HU2 kft ⁶⁾	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	QK	600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Louvre Warimpex Property HU3 kft	HU-Budapeszt	–	50 %	QK	QK	500.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
SCG WX Property CZ1 s.r.o.	CZ-Praga	–	50 %	QK	–	200.000	CZK	H&R	–	CZK	–

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

6) Spółka Louvre Warimpex Property HU2 kft (spółka przejmująca) połączyła się w roku obrotowym z Full House kft (spółka przejmowana).

7) W roku objętym sprawozdaniem spółki są ujęte w pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży”. Por. nota 14.

[04] Sprzedaż nieruchomości i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych

4.01. Sprzedaż nieruchomości

Pod koniec roku sprawozdawczego sprzedano spółki podlegające konsolidacji pełnej: Thermoenergia Sp. z o.o. za kwotę 1,5 mln PLN i 90 % udziałów w spółce Prozna Properties Sp. z o.o. za 7,65 mln Euro. Od ceny kupna odliczono spłacone kredyty.

Ponadto spółka sprzedała 16,69 % z 26,57 % udziałów w spółce „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“ za kwotę 7,205 mln na rzecz wspólninvestora. Udział Spółki w inwestycji wynosi obecnie 9,88 %.

Dwie działki pod projekty rozwojowe, jedna w Warszawie i druga w Pradze, także zostały sprzedane w okresie sprawozdawczym. Wszystkie transakcje sprzedaży mają następujący wpływ na sprawozdanie finansowe:

EURO

Rzeczowe aktywa trwałe	(6.407.396)
Udziały w jednostkach stowarzyszonych	(7.119.277)
Należności krótkoterminowe	(103.258)
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży (pozostałe 10 % w Prozna Properties Sp. z o.o.)	446.862
Fundusze finansowe	(60.343)
	<u>(13.243.412)</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe (różnice kursowe)	45.273
Akcjonariusze mniejszościowi	77.389
Kredyty i pożyczki obce-krótkoterminowe	3.012.065
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	1.444.147
	<u>4.578.874</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki & nieruchomości	(8.664.538)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów & nieruchomości	20.079.867
Spłacone kredyty i pożyczki	(2.658.953)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>8.756.375</u>

Przepływy pieniężne

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

• uzgodnione wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych & nieruchomości	20.079.867
• spłacone kredyty i pożyczki	(2.658.953)
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(60.343)
• pomniejszone o otwarte na dzień bilansowy należności z tytułu ceny kupna	(691.672)
	<u>16.668.899</u>

4.02. Sprzedaż udziałów i inne zmiany konsolidacyjne w poprzednim roku obrotowym

W ubiegłym roku dokonano sprzedaży udziałów w spółce Bocca kft i rozwodnienia udziału w spółce OAO Avielen AG do 50 %. Skutki dla sprawozdania finansowego za ubiegły rok obrotowy przedstawiają się następująco:

	Sprzedaż nieruchomości	Sprzedaż Bocca kft	Rozwodnienie Avielen AG	RAZEM
Rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne i prawne (26.315.239)	–	–	(1.211.780)	(27.527.019)
Nieruchomości inwestycyjne	–	(3.992.995)	(2.423.560)	(6.416.555)
Zapasy, pozostałe należności krótkoterminowe	–	–	(302.630)	(302.630)
Fundusze finansowe	–	(52.778)	(269.216)	(321.994)
	(26.315.239)	(4.045.773)	(4.207.186)	(34.568.198)
Pozostałe kapitały rezerwowe (różnice kursowe)	–	19.230	–	19.230
Kredyty i pożyczki obce	–	4.079.771	1.210.309	5.290.080
Pożyczki od Warimpexu	–	(505.348)	3.023.437	2.518.089
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	–	57.500	(26.559)	30.941
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	–	82.276	–	82.276
	–	3.733.429	4.207.186	7.940.616
Wartość bilansowa części aktywów netto	(26.315.239)	(312.344)	–	(26.627.583)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	27.937.562	6.800.000	–	34.737.562
Koszty przypisane bezpośrednio	–	(4.200.000)	–	(4.200.000)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa zw. z połączeniem jednostek gospodarczych	1.622.323	2.287.656	–	3.909.979

[05] Udziały w joint ventures

Wszystkie przedsięwzięcia joint venture, które podlegają konsolidacji proporcjonalnej, wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2010 według następujących wartości:

	Stan na 01.01.2010	Zmiana rok obrotowy	Stan na 31.12.2010
Aktywa trwałe	208.100.814	17.261.971	225.362.784
Aktywa obrotowe	5.961.062	(1.567.510)	4.393.552
Środki pieniężne	4.553.197	(1.051.368)	3.501.829
	218.615.073	14.643.092	233.258.165
Kapitał własny	(25.398.112)	17.709.160	(7.688.952)
Pożyczka Warimpex*)	48.515.632	(2.345.990)	46.169.641
Zobowiązania długoterminowe	186.938.101	(7.689.326)	179.248.775
Zobowiązania krótkoterminowe	8.559.453	6.969.249	15.528.701
	218.615.073	14.643.092	233.258.165
	2009		2010
Przychody ze sprzedaży	34.559.976		44.774.376
Wynik z działalności operacyjnej	(14.157.743)		9.718.965
Wynik z działalności finansowej	(8.567.909)		(8.237.275)
Wynik brutto	(22.725.652)		1.481.690
Wynik netto	(22.136.127)		1.835.199

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

Na koniec roku obrotowego Grupa posiadała następujące udziały w joint ventures działających w następujących segmentach:

UBX Development (France) s.a.r.l.	(Holding für UBX II (France) s.a.r.l.)
UBX II (France) s.a.r.l.	Dzierżawca Hotel DreamCastle Paryż (leasing finansowy)
Hotelinvestments s.a.r.l.	(Udziały gwarancji dla UBX II (France) s.a.r.l.)
Hotel Paris II s.a.r.l.	Dzierżawca Hotel Magic Circus Paryż (leasing finansowy)
Sienna Sp.z.o.o.	Posiada i prowadzi Hotel Intercont w Warszawie
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	Posiada i prowadzi Hotel andel's Berlin
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	(Własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	(Własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
Bürohaus Leuchtenbergring	
- GmbH & Co Besitz KG	(Komandytariusz dla -GmbH & Co KG)
- VerwaltungsGmbH	(Komplementariusz dla -GmbH & Co KG)
- GmbH & Co KG	(Posiada Hotel angelo Monachium, zajmuje się rozbudową projektu)
Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH	Dzierżawca Hotel angelo Monachium
UBX Katowice Sp.z.o.o.	Posiada i prowadzi Hotel angelo Katowice
Europa Hawk s.a.r.l.	(Holding dla Holding dla Melica Sp. z o.o. & Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.)
Melica Sp.z.o.o.	(Posiada nieruchomość Sobieski, wynajmuje powierzchnie biurowe)
Hotel Jan III Sobieski Sp.z.o.o.	Dzierżawca Hotel Sobieski
UBX Plzen s.r.o.	Posiada i prowadzi Hotel angelo Plzen
UBX 3 s.r.o.	(Realizacja projektów hotelarskich w Czechach)
GF Ramba Sp.z.o.o.	Posiada i prowadzi biurowiec Parcour Tower
OAQ Avien AG	(Realizacja projektu hotelarskiego Airportcity St. Petersburg)
Część koncernu Louvre	(Realizacja projektu sieci hoteli ekonomicznych)

[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 31.12.2010 i 2009.

Segmenty operacyjne

	Hotels & Resorts		Development & Assetmanagement		Grupa	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	96.364.418	79.607.960	6.799.256	5.649.884	103.163.674	85.257.844
Przychody ze sprzedaży między segmentami	1.853.341	(2.893.279)	(1.853.341)	2.893.279	–	–
Wynik segmentu	15.869.772	(61.632.481)	8.514.018	(10.139.952)	24.383.790	(71.772.433)
Nakłady inwestycyjne w rzeczowe aktywa trwałe	11.213.317	83.425.771	10.556.175	14.692.650	21.769.492	98.118.421
Nakłady inwestycyjne w finansowe aktywa trwałe	–	–	8.063.280	30.746.276	8.063.280	30.746.276
Połączenia jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	–	(1.211.780)	(4.706.587)	(6.416.555)	(4.706.587)	(7.628.335)
	11.213.317	82.213.992	13.912.867	39.022.371	25.126.184	121.236.362
Odpisy amortyzacyjne planowe	(19.030.786)	(15.824.086)	(971.050)	(1.480.790)	(20.001.836)	(17.304.877)
Utrata wartości	(521.314)	(58.720.847)	(409.466)	(2.370.407)	(930.780)	(61.091.254)
(w tym pozostałe wartości niematerialne i prawne)	–	(3.008.178)	–	–	–	(3.008.178)
Zwiększenia wartości	19.751.812	–	2.821.709	–	22.753.521	–
Cash Flow z działalności operacyjnej	18.546.126	12.349.628	(1.559.363)	(1.198.165)	16.986.763	11.151.463
Aktywa	467.758.577	472.407.129	139.232.721	138.465.711	606.991.297	610.872.840
Zobowiązania brutto	(464.156.725)	(480.473.024)	(54.484.268)	(70.247.211)	(518.640.993)	(550.720.235)
Finansowanie w ramach Grupy	62.052.923	54.271.681	(62.052.922)	(54.271.681)	0	0
Zobowiązania netto	(402.103.803)	(426.201.343)	(116.537.190)	(124.518.892)	(518.640.993)	(550.720.235)
Ø Zatrudnienie	1.531	1.381	74	85	1.605	1.466

6.01. Segment „Hotels & Resorts“

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

Hotele prowadzące działalność operacyjną dzieli się na podsegmenty „Luxury“ (Hotel Palace, Le Palais, Savoy i InterContinental Warszawa) i „Up-Market“ (Hotel Diplomat, Dvorak, angelo Praga, Dreamcastle Paryż, Magic Circus Paryż, Airporthotel Bukareszt, andel's Kraków, Amber Baltic, Hotel Sobieski, angelo Monachium, angelo Pilzno, andel's Berlin, andel's Łódź i angelo Jekaterynburg. nowo otwarte hotele w roku sprawozdawczym: angelo Katowice.) „Inne“ obejmuje Hotel Chopin w Krakowie, Hotel Liner w Jekaterynburgu oraz pole golfowe w Polsce, w Międzyzdrojach.

Hotele w budowie“ to projekt Airportcity St.Petersburg; „w fazie planowania“ znajdują się projekty części Grupy Louvre oraz Hotel „andel's Monachium“.

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 oraz leasing operacyjny.

Pozostałe koszty after GOP obejmują 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	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	16.543.410	15.380.005	73.862.631	58.210.868	5.828.615	5.892.111
Koszty materiałów	(7.912.476)	(7.408.300)	(31.320.973)	(24.399.404)	(1.613.561)	(1.888.911)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.868.210)	(4.929.799)	(18.070.183)	(15.737.205)	(1.461.574)	(1.483.065)
Gross Operating Profit	3.762.723	3.041.906	24.471.475	18.074.259	2.753.479	2.520.135
<i>Employees Hotel</i>	<i>263</i>	<i>308</i>	<i>1.092</i>	<i>907</i>	<i>141</i>	<i>134</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>661</i>	<i>661</i>	<i>3.986</i>	<i>3.572</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Udział joint venture</i>	<i>(202)</i>	<i>(202)</i>	<i>(1.229)</i>	<i>(1.038)</i>	–	–
<i>Pokoje razem Grupa</i>	<i>459</i>	<i>459</i>	<i>2.757</i>	<i>2.535</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
w tym pokoje dostępne						
Razem	658	660	3.941	3.498	359	311
Udział joint venture	(202)	(202)	(1.216)	(1.082)	–	–
Czynnik czasu	–	–	(21)	(96)	–	–
Pokoje dostępne Grupa	456	458	2.704	2.320	359	311
Pokoje sprzedane	300	265	1.503	1.289	275	207
Średnie obłożenie	66 %	58 %	56 %	56 %	77 %	67 %
Managementfee	(598.182)	(628.130)	(4.141.058)	(3.281.618)	(409.864)	(414.992)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(2.278.004)	(920.631)	(123.042)	(108.180)
Różnice kursowe	(39.650)	155.123	742.317	346.653	(553.162)	(100.922)
Property Costs	(446.565)	(332.013)	(1.166.631)	(1.148.615)	(129.428)	(150.916)
Net Operating Profit	2.678.327	2.236.886	17.628.100	13.070.049	1.537.982	1.745.125
Pozostałe przychody after GOP	(1.414)	1.348	40.194	3.184	90.983	120.444
Pozostałe koszty after GOP	(351.227)	(310.909)	(5.133.492)	(2.143.333)	(188.322)	(113.012)
Koszty Pre-Opening	–	–	(233.833)	(686.430)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(3.786.012)	(3.769.248)	(12.624.033)	(10.419.580)	(2.620.770)	(1.629.694)
Odpisy aktualizacyjne	–	(5.925.377)	(311.640)	(36.410.781)	(209.674)	(13.893.772)
Zwiększenia wartości	1.054.083	–	16.726.927	–	1.970.802	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(406.243)	(7.767.299)	16.092.222	(36.586.891)	581.002	(13.770.908)

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	7.271.180	7.219.287	21.125.051	20.374.916	–	–
• Niemcy	–	–	12.364.048	7.716.084	–	–
• Polska	9.272.230	8.160.718	19.360.206	13.434.698	3.695.782	3.753.843
• Francja	–	–	16.517.673	14.330.933	–	–
• Rumunia	–	–	2.214.390	2.168.313	–	–
• Rosja	–	–	2.281.263	185.923	2.132.833	2.138.268
	16.543.410	15.380.005	73.862.631	58.210.868	5.828.615	5.892.111
w tym GOP						
• Czechy	363.665	81.033	7.134.199	7.241.960	–	–
• Niemcy	–	–	3.681.219	1.395.825	–	–
• Polska	3.399.059	2.960.874	7.611.353	5.232.940	1.679.461	1.643.236
• Francja	–	–	5.162.807	3.609.728	–	–
• Rumunia	–	–	521.536	378.255	–	–
• Rosja	–	–	360.361	215.551	1.074.019	876.899
	3.762.723	3.041.906	24.471.475	18.074.259	2.753.479	2.520.135
w tym wynik z działalności operacyjnej						
• Czechy	(1.119.149)	(8.120.763)	3.674.887	(11.468.192)	–	–
• Niemcy	–	–	4.286.538	(5.669.494)	–	–
• Polska	712.906	353.463	6.492.970	(9.867.825)	252.745	420.464
• Francja	–	–	1.492.155	(969.846)	–	–
• Rumunia	–	–	645.747	(4.851.757)	–	–
• Rosja	–	–	(500.074)	(3.759.777)	328.256	(14.191.373)
	(406.243)	(7.767.299)	16.092.222	(36.586.891)	581.002	(13.770.908)
Suma udziału w wyniku operating Hotels					16.266.982	(58.125.098)
pomniejszona o koszty						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(1.306)	(2.635.396)
(w tym odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości, dotyczy Hotelu angelo Katowice, znajdującego się w roku ubiegłym w budowie)					–	(2.490.918)
(w tym zwiększenia wartości)					–	–
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(395.904)	(871.986)
(w tym odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości)					–	–
(w tym odpisy amortyzacyjne)					28	(5.565)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					15.869.772	(61.632.481)

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts“

za rok	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy	16.452.850	15.461.832	74.223.706	57.197.007	6.184.700	5.633.996
Przychody z tytułu odsetek	24.399	17.452	25.379	697.575	–	105.433
Koszty materiałów	(8.488.671)	(7.958.940)	(35.253.273)	(24.868.422)	(2.036.192)	(2.579.019)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.065.904)	(5.183.662)	(18.488.660)	(16.756.489)	(1.629.732)	(1.593.007)
Pozostałe wpływy	(470.467)	(584.782)	(5.506.700)	(4.329.225)	(811.099)	(311.091)
Podatek dochodowy	–	–	(172.999)	(1.574.217)	61.657	–
	2.452.207	1.751.899	14.827.451	10.366.229	1.769.334	1.256.311
w tym w						
• Czechy	(468.769)	(602.824)	4.660.740	3.882.523	–	–
• Niemcy	–	–	2.555.044	1.551.370	–	–
• Polska	2.920.975	2.354.723	3.798.708	3.676.698	1.038.482	1.067.949
• Francja	–	–	3.447.900	1.313.526	–	–
• Rumunia	–	–	521.064	(90.658)	–	–
• Rosja	–	–	(156.004)	32.769	730.853	188.362
	2.452.207	1.751.899	14.827.451	10.366.229	1.769.334	1.256.311
Suma operating Hotels					19.048.992	13.374.439
pomniejszona o wpływy z tytułu						
rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(10.268)	(413.362)
rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(492.598)	(611.449)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					18.546.126	12.349.628

Struktura aktywów segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aktywa trwałe	78.594.070	79.526.977	318.522.321	281.043.269	27.005.774	51.448.949
pozostałe długoterminowe	(45.668)	2.082	1.179.940	730.569	9.161	8.713
pozostałe krótkoterminowe	1.349.807	1.494.533	6.611.296	13.685.668	750.042	638.640
Środki pieniężne	1.032.916	1.340.796	4.459.168	6.144.488	375.628	449.691
Aktywa razem	80.931.125	82.364.388	330.772.725	301.603.994	28.140.606	52.545.993
Kredyty bankowe	(54.064.248)	(56.664.974)	(275.625.477)	(273.690.624)	(11.239.494)	(11.388.959)
pozostałe długoterminowe	–	–	(9.043.953)	(754.405)	–	–
pozostałe krótkoterminowe	(1.268.448)	(1.250.751)	(9.935.795)	(30.052.726)	(1.142.422)	(660.525)
Zobowiązania obce	(55.332.697)	(57.915.724)	(294.605.225)	(304.497.754)	(12.381.916)	(12.049.484)
¹⁾ Podatek odroczony	–	–	(8.169.589)	(6.346.642)	(1.172.214)	(3.334.309)
²⁾ Pożyczki od JV	(10.350.922)	(10.542.134)	(6.640.333)	(13.942.350)	–	–
Razem zobowiązania	(65.683.619)	(68.457.858)	(309.415.146)	(324.786.746)	(13.554.130)	(15.383.792)

b) Hotele w fazie rozwoju

na dzień 31 grudnia	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aktywa trwałe	14.787.728	21.150.009	12.906.888	11.949.428	451.816.782	445.118.632
pozostałe długoterminowe	24.098	265.201	52.719	52.719	1.220.249	1.059.285
pozostałe krótkoterminowe	6.657	808.132	47.022	13.762	8.764.826	16.640.734
Środki pieniężne	(256.049)	992.656	345.056	660.846	5.956.720	9.588.477
Aktywa razem	14.562.435	23.215.998	13.351.685	12.676.755	467.758.577	472.407.129
Kredyty bankowe	(1.608.392)	(7.492.402)	(1.596.794)	–	(344.134.406)	(349.236.959)
pozostałe długoterminowe	–	–	(3.251)	(3.096)	(9.047.204)	(757.500)
pozostałe krótkoterminowe	(955.187)	(1.758.548)	(190.836)	(251.723)	(13.492.688)	(33.974.272)
Zobowiązania obce	(2.563.580)	(9.250.950)	(1.790.880)	(254.819)	(366.674.298)	(383.968.731)
¹⁾ Podatek odroczony	51.698	30.752	(314.462)	(312.393)	(9.604.567)	(9.962.592)
²⁾ Pożyczki od JV	(4.819.933)	(4.022.073)	(4.013.751)	(3.763.462)	(25.824.938)	(32.270.019)
Razem zobowiązania	(7.331.815)	(13.242.272)	(6.119.093)	(4.330.674)	(402.103.803)	(426.201.343)

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 odroczonej przychodów z tytułu podatku.

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

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Hotels & Resorts“

a) Hotele czynne

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Stan na dzień 1 stycznia	79.526.977	88.909.252	281.043.269	221.622.753	51.448.949	29.461.186
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
Nakłady inwestycyjne	734.981	195.923	4.499.346	20.096.824	247.712	24.703.014
Przebiegowania w segmencie	–	19.150	29.737.564	121.098.836	(23.520.008)	151.935
Zmniejszenia	1.013.695	45.901	(313)	(27.155.800)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(3.627.740)	(3.717.873)	(14.044.352)	(10.259.579)	(1.099.644)	(1.629.148)
Odpisy aktualizacyjne	(994.545)	(5.925.377)	(311.640)	(44.367.946)	(209.674)	(703.393)
Zwiększenia wartości	1.940.702	–	18.481.673	–	396.056	–
Różnice kursowe	–	–	(883.226)	8.181	(77.617)	(534.646)
Stan na dzień 31 grudnia	78.594.070	79.526.977	318.522.321	281.043.269	27.185.774	51.448.949
w tym w						
• Czechy	36.214.195	35.549.479	88.154.464	88.481.467	–	–
• Polska	42.379.876	43.977.498	101.903.550	85.168.022	18.875.774	19.681.682
• Niemcy	–	–	55.241.437	56.346.468	–	–
• Francja	–	–	32.906.970	34.351.832	–	–
• Rumunia	–	–	14.315.901	14.039.799	–	–
• Rosja	–	–	26.000.000	2.655.681	8.310.000	31.767.267
Stan na dzień 31 grudnia	78.594.070	79.526.977	318.522.321	281.043.269	27.185.774	51.448.949

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Stan na dzień 1 stycznia	21.150.009	109.280.806	11.949.428	12.150.628	445.118.632	461.424.626
Zmiany konsolidacyjne	–	(1.211.780)	–	–	–	(1.211.780)
Nakłady inwestycyjne	4.375.583	36.146.487	1.352.179	1.980.899	11.209.801	83.123.147
Przebiegowania w segmencie	(10.737.864)	(120.574.586)	2.225.036	(19.150)	(2.295.272)	676.185
Zmniejszenia	–	–	(2.714.503)	–	(1.701.121)	(27.109.899)
Odpisy amortyzacyjne	–	–	28	(5.565)	(18.771.707)	(15.612.164)
Odpisy aktualizacyjne	–	(2.490.918)	–	(2.225.036)	(1.515.859)	(55.712.670)
Zwiększenia wartości	–	–	–	–	20.638.432	–
Różnice kursowe	–	–	94.719	67.652	(866.124)	(458.813)
Stan na dzień 31 grudnia	14.787.728	21.150.009	12.906.888	11.949.428	451.816.782	445.118.632
w tym w						
• Czechy	–	–	(19.150)	2.409.400	124.349.509	126.440.347
• Polska	704.566	9.602.500	0	272.184	163.863.766	158.701.886
• Niemcy	–	0	5.331.409	3.106.373	60.572.845	59.452.840
• Francja	–	–	–	–	32.906.970	34.351.832
• Rumunia	–	–	–	–	14.315.901	14.039.799
• Rosja	14.083.162	11.547.509	–	–	48.213.162	45.970.457
• Część koncernu Louvre	–	–	7.594.629	6.161.471	7.594.629	6.161.471
Stan na dzień 31 grudnia	14.787.728	21.150.009	12.906.888	11.949.428	451.816.782	445.118.632

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

na dzień 31 grudnia	Luxury		Up-Market		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Kredyty na dzień 1 stycznia	(56.664.974)	(60.188.573)	(273.690.624)	(158.689.949)	(11.388.959)	(12.033.163)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
• nowe zobowiązania	–	–	(2.880.176)	(78.141.852)	(533.835)	–
• spłata rat	3.143.510	3.557.292	9.460.823	28.524.271	701.193	650.789
• kapitalizacja odsetek	(37.692)	(33.692)	97.346	(398.730)	(17.892)	(6.585)
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	(7.383.240)	(64.768.619)	–	–
• różnice kursowe	(505.093)	–	(1.229.605)	(215.746)	–	–
Kredyty na dzień 31 grudnia	(54.064.248)	(56.664.974)	(275.625.477)	(273.690.624)	(11.239.494)	(11.388.959)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(10.542.134)	(10.160.798)	(13.942.350)	(5.009.799)	–	–
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
• wkłady rzeczowe	–	–	7.750.000	–	–	–
• nowe zobowiązania	–	(381.336)	(228.180)	(2.854.992)	–	–
• spłata rat	505.093	–	–	–	–	–
• kapitalizacja odsetek	(313.881)	–	(219.802)	–	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	–	–	–	(6.077.559)	–	–
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(10.350.922)	(10.542.134)	(6.640.333)	(13.942.350)	–	–

b) Hotele w fazie rozwoju

za rok	w budowie		w fazie planowania		RAZEM	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Kredyty na dzień 1 stycznia	(7.492.402)	(67.887.513)	–	–	(349.236.959)	(298.799.198)
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	–
• nowe zobowiązania	(1.608.392)	(4.730.477)	(1.643.102)	–	(6.665.506)	(82.872.329)
• spłata rat	–	–	–	–	13.305.526	32.732.351
• kapitalizacja odsetek	–	–	46.308	–	88.070	(439.007)
• przesunięcia w ramach segmentu	7.492.402	65.125.588	–	–	109.162	356.969
• różnice kursowe	–	–	–	–	(1.734.698)	(215.746)
Kredyty na dzień 31 grudnia	(1.608.392)	(7.492.402)	(1.596.794)	–	(344.134.405)	(349.236.959)
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(4.022.073)	(8.713.463)	(3.763.462)	(1.709.015)	(32.270.019)	(25.593.076)
• zmiany konsolidacyjne	–	403.436	–	–	–	403.436
• wkłady rzeczowe	–	–	–	–	7.750.000	–
• nowe zobowiązania	(498.772)	(2.085.588)	(128.026)	(1.893.738)	(854.977)	(7.215.654)
• spłata rat	–	–	–	–	505.093	–
• kapitalizacja odsetek	–	–	(122.263)	(160.709)	(655.946)	(160.709)
• przesunięcia w ramach segmentu	(299.088)	6.077.559	–	–	(299.088)	–
• różnice kursowe	–	295.983	–	–	–	295.983
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(4.819.933)	(4.022.073)	(4.013.751)	(3.763.462)	(25.824.938)	(32.270.019)

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 & Assetmanagement“

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

Podsegment „Assetmanagement“ dzieli się następnie na „wynajęte“ (Parcour Tower, Archiwum Monachium, Dioszegi, Sajka Utca, Elsbet Utca wieża B i biurowiec Sobieski) oraz „w budowie“ (projekt Airportcity St.Petersburg & Elsbet Utca wieża A)

Wynik segmentu „Development & Asset Management“

za rok	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	2.659.336	3.145.029	2.835.186	1.365.508	1.304.735	1.139.347
Sprzedaż spółek	–	(199.624)	6.544.112	2.487.280	2.212.263	–
Zmniejszenie wartości firmy	–	–	–	(1.429.626)	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	–	150.622	102.008	–	–
Zmiana stanu	–	–	–	1.264.444	–	–
Koszty materiałów	(732.176)	(981.837)	(597.259)	(398.390)	(1.212.280)	(1.054.773)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(140.682)	(1.163.234)	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(2.156)	(9.201)	(3.817.346)	(3.584.213)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(614.985)	(924.911)	(275.675)	(453.180)	(80.389)	(102.699)
Utrata wartości	(8.238)	(558.772)	(36.758)	(1.702.234)	(364.470)	(109.400)
Zwiększenia wartości	1.678.841	–	1.142.868	–	–	–
Pozostałe koszty operacyjne	(215.401)	(302.474)	(1.805.574)	(6.649.707)	(110.555)	(19.292)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	2.765.221	168.210	3.999.494	(10.161.343)	1.749.305	(146.817)

w tym przychody ze sprzedaży

• Czechy	–	–	356.678	225.709	–	–
• Polska	1.218.532	1.305.138	2.038.357	517.921	1.304.735	1.139.347
• Niemcy	270.005	283.568	–	–	–	–
• Austria	–	–	411.682	487.985	–	–
• Węgry	1.170.798	1.556.324	82.849	160.377	–	–
• pozostałe	–	–	(54.380)	(26.484)	–	–
	2.659.336	3.145.029	2.835.186	1.365.508	1.304.735	1.139.347

w tym wynik z działalności operacyjnej

• Czechy	–	–	(14.594)	178.862	–	–
• Polska	454.609	292.942	5.757.768	(2.240.182)	1.749.305	(146.817)
• Niemcy	1.819.006	(70.927)	(21.153)	(1.961)	–	–
• Austria	–	–	(1.609.436)	(7.765.198)	–	–
• Węgry	491.605	(53.807)	(197.699)	(311.596)	–	–
• pozostałe	1	2	84.607	(21.269)	–	–
	2.765.221	168.210	3.999.494	(10.161.343)	1.749.305	(146.817)

Przepływy pieniężne segmentu „Development & Asset Management“

za rok	Asset Management		Development		Inne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wpływy wynajem	2.621.201	3.141.938	2.485.389	1.462.545	1.325.251	1.055.169
Wpływy Development	–	–	291.277	2.270.124	–	–
Przychody z tytułu odsetek	5.639	30.736	802.393	997.018	20.513	90
Wypływy Development	(3.328)	404	(264.843)	(1.315.057)	–	–
Koszty materiałów	(724.855)	(776.521)	(737.513)	(350.659)	(1.293.298)	(1.011.798)
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.699)	(9.281)	(4.030.723)	(4.211.161)	–	–
Pozostałe wypływy	(210.206)	(211.752)	(1.736.569)	(1.881.813)	(73.112)	(49.753)
Podatek dochodowy	(10.941)	(30.553)	(23.938)	(307.843)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	1.675.811	2.144.971	(3.214.528)	(3.336.845)	(20.646)	(6.291)
Wpływy netto z tytułu sprzedaży grup do zbycia			19.370.679	2.600.000	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z przychodami ze zbycia	1.675.811	2.144.971	16.156.151	(736.845)	(20.646)	(6.291)
w tym w						
• Czechy	–	–	(58.506)	(144.881)	–	–
• Polska	687.728	895.681	1.488.802	(464.011)	(20.646)	(6.291)
• Niemcy	146.498	225.247	(24.205)	(2.013)	–	–
• Francja	–	–	(85.803)	(136.315)	–	–
• Austria	–	–	(4.266.124)	(2.419.600)	–	–
• Węgry	844.913	1.023.641	(251.186)	(287.574)	–	–
• Rosja	(3.328)	404	18.299	187.074	–	–
• Rumunia	–	–	–	–	–	–
• Część koncernu Louvre	–	–	(2.560)	(33.709)	–	–
• pozostałe	–	–	(33.245)	(35.817)	–	–
	1.675.811	2.144.971	(3.214.528)	(3.336.845)	(20.646)	(6.291)

Operacyjne przepływy pieniężne w podsegmentcie „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 budowie		Suma pośrednia	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aktywa trwałe	19.936.837	18.020.320	35.084.277	24.631.185	55.021.114	42.651.505
Aktywa finansowe	–	–	201.454	459.793	201.454	459.793
pozostałe długoterminowe	30.049	17.513	339.910	306.480	369.960	323.993
pozostałe krótkoterminowe	60.772	129.018	3.329	–	64.101	129.018
Środki pieniężne	565.928	542.801	533.154	523.172	1.099.081	1.065.973
Aktywa razem	20.593.586	18.709.651	36.162.123	25.920.631	56.755.710	44.630.282
Kredyty bankowe	(15.789.776)	(20.297.458)	(6.998.878)	–	(22.788.654)	(20.297.458)
pozostałe długoterminowe	(395.395)	(435.227)	–	–	(395.395)	(435.227)
pozostałe krótkoterminowe	(307.662)	(404.797)	(596.862)	(143.876)	(904.524)	(548.673)
Zobowiązania obce	(16.492.833)	(21.137.482)	(7.595.740)	(143.876)	(24.088.573)	(21.281.358)
¹⁾ Podatek odroczony	137.796	(515.735)	(635.422)	(456.323)	(497.625)	(972.058)
²⁾ Pożyczki od JV	(1.232.895)	(1.309.170)	(6.578.609)	(5.543.556)	(7.811.503)	(6.852.726)
Razem zobowiązania	(17.587.931)	(22.962.387)	(14.809.770)	(6.143.755)	(32.397.702)	(29.106.142)

b) Development na dzień 31 grudnia	podstawowe		inne		RAZEM	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Aktywa trwałe	10.286.910	12.587.709	776.441	1.538.951	66.084.465	56.778.165
Aktywa finansowe	62.544.052	76.144.212	–	–	62.745.506	76.604.005
pozostałe długoterminowe	–	(9.405.171)	–	9.337.412	369.960	256.234
pozostałe krótkoterminowe	5.017.788	2.109.929	113.747	243.396	5.195.636	2.482.343
Środki pieniężne	3.702.276	1.257.779	35.798	21.213	4.837.155	2.344.964
Aktywa razem	81.551.026	82.694.457	925.985	11.140.972	139.232.721	138.465.711
Kredyty bankowe	(71.128.287)	(78.579.458)	(217.128)	(595.684)	(94.134.069)	(99.472.600)
pozostałe długoterminowe	(3.512.161)	(3.416.857)	–	–	(3.907.556)	(3.852.084)
pozostałe krótkoterminowe	(3.215.418)	(6.043.689)	(97.015)	(273.299)	(4.216.957)	(6.865.661)
Zobowiązania obce	(77.855.866)	(88.040.004)	(314.142)	(868.983)	(102.258.582)	(110.190.345)
¹⁾ Podatek odroczony	(3.915.320)	(5.224.715)	–	–	(4.412.945)	(6.196.773)
²⁾ Pożyczki od JV	(2.054.161)	(1.279.048)	–	–	(9.865.664)	(8.131.774)
Razem zobowiązania	(83.825.346)	(94.543.767)	(314.142)	(868.983)	(116.537.191)	(124.518.892)

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

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

Zmiany w aktywach trwałych segmentu „Development & Asset Management“

a) Asset Management	wynajęte		w budowie		Suma pośrednia	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Stan na dzień 1 stycznia	18.020.320	20.026.237	24.631.185	19.905.771	42.651.505	39.932.008
Zmiany konsolidacyjne	–	(3.992.995)	–	(2.423.560)	–	(6.416.555)
Nakłady inwestycyjne	34.193	360.042	8.978.249	10.738.965	9.012.442	11.099.006
Przebiegowania w segmencie	455.341	2.259.081	1.839.930	(2.935.266)	2.295.272	(676.186)
Odpisy amortyzacyjne	(253.136)	(343.332)	(361.849)	(654.724)	(614.985)	(998.056)
Utrata wartości	–	(289.841)	(3.238)	–	(3.238)	(289.841)
Zwiększenia wartości	1.678.841	–	–	–	1.678.841	–
Różnice kursowe	1.278	1.128	–	–	1.278	1.128
Stan na dzień 31 grudnia	19.936.837	18.020.320	35.084.277	24.631.185	55.021.114	42.651.505
w tym w						
• Polska	8.455.003	8.206.410	–	–	8.455.003	8.206.410
• Niemcy	3.440.400	1.767.893	–	–	3.440.400	1.767.893
• Węgry	8.041.434	8.046.018	6.852.555	6.990.559	14.893.989	15.036.577
• Rosja	–	–	28.231.722	17.640.626	28.231.722	17.640.626
Stan na dzień 31 grudnia	19.936.837	18.020.320	35.084.277	24.631.185	55.021.114	42.651.505

b) Development	podstawowe		inne		RAZEM	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Stan na dzień 1 stycznia	12.587.709	11.733.501	1.538.951	1.606.394	56.778.165	53.271.903
Zmiany konsolidacyjne	(4.327.497)	–	(379.090)	–	(4.706.587)	(6.416.555)
Nakłady inwestycyjne	1.532.213	3.461.724	11.520	131.920	10.556.175	14.692.650
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	2.295.272	(676.186)
Zmniejszenia	(304.952)	(163.805)	–	–	(304.952)	(163.805)
Odpisy amortyzacyjne	(275.675)	(457.579)	(80.389)	(102.699)	(971.050)	(1.558.334)
Utrata wartości	(41.758)	(1.971.166)	(364.470)	(129.957)	(409.466)	(2.390.964)
Zwiększenia wartości	1.142.868	–	–	–	2.821.709	–
Różnice kursowe	(25.997)	(14.966)	49.919	33.294	25.200	19.456
Stan na dzień 31 grudnia	10.286.910	12.587.709	776.441	1.538.951	66.084.465	56.778.165
w tym w						
• Czechy	921.266	1.226.219	–	–	921.266	1.226.219
• Polska	6.856.924	8.780.338	776.441	1.538.951	16.088.369	18.525.698
• Niemcy	2.267.519	2.158.143	–	–	5.707.919	3.926.035
• Austria	216.031	394.230	–	–	216.031	394.230
• Węgry	25.169	28.780	–	–	14.919.157	15.065.357
• Rosja	–	–	–	–	28.231.722	17.640.626
Stan na dzień 31 grudnia	10.286.910	12.587.709	776.441	1.538.951	66.084.465	56.778.165

Zmiany zobowiązań finansowych segmentu „Development & Asset Management“

a) Asset Management		wynajęte		w budowie		Suma pośrednia	
za rok	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Kredyty na dzień 1 stycznia	(20.297.458)	(26.345.434)	–	–	(20.297.458)	(26.345.434)	
• zmiany konsolidacyjne	–	3.861.766	–	–	–	3.861.766	
• nowe zobowiązania	–	(2.968.681)	(3.216.785)	–	(3.216.785)	(2.968.681)	
• spłata rat	834.751	583.220	–	–	834.751	583.220	
• kapitalizacja odsetek	–	(38.589)	–	–	–	(38.589)	
• przesunięcia w ramach segmentu	3.672.931	4.610.261	(3.782.093)	–	(109.162)	4.610.261	
• różnice kursowe	–	–	–	–	–	–	
Kredyty na dzień 31 grudnia	(15.789.776)	(20.297.458)	(6.998.878)	–	(22.788.654)	(20.297.458)	
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(1.309.170)	(431.391)	(5.543.556)	(1.873.663)	(6.852.726)	(2.305.053)	
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	806.872	–	806.872	
• nowe zobowiązania	102.332	91.177	(1.334.140)	(4.146.121)	(1.231.809)	(4.054.943)	
• spłata rat	–	–	–	–	–	–	
• kapitalizacja odsetek	(26.056)	–	–	–	(26.056)	–	
• przesunięcia w ramach segmentu	–	(968.957)	299.088	(330.645)	299.088	(1.299.602)	
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(1.232.895)	(1.309.170)	(6.578.609)	(5.543.556)	(7.811.503)	(6.852.726)	

b) Development		podstawowe		inne		RAZEM	
za rok	2010	2009	2010	2009	2010	2009	
Kredyty na dzień 1 stycznia	(78.579.458)	(87.052.169)	(595.684)	(687.326)	(99.472.600)	(114.084.930)	
• zmiany konsolidacyjne	2.642.358	(287.343)	369.707	–	3.012.065	3.574.423	
• nowe zobowiązania	(13.754.181)	(17.386.562)	(155.508)	(44.029)	(16.836.474)	(20.399.272)	
• spłata rat	21.606.043	31.802.914	182.148	142.650	22.332.941	32.528.783	
• kapitalizacja odsetek	0	(309.388)	–	–	0	(347.977)	
• przesunięcia w ramach segmentu	–	(4.967.230)	–	–	(109.162)	(356.969)	
• różnice kursowe	(3.043.049)	(379.680)	(17.790)	(6.979)	(3.060.839)	(386.660)	
Kredyty na dzień 31 grudnia	(71.128.287)	(78.579.458)	(217.128)	(595.684)	(94.134.069)	(99.472.600)	
Pożyczki od JV na dzień 1 stycznia	(1.279.048)	(1.126.625)	–	(330.645)	(8.131.774)	(3.762.324)	
• zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	–	806.872	
• nowe zobowiązania	(775.114)	(825.397)	–	–	(2.006.922)	(4.880.340)	
• spłata rat	–	–	–	–	–	–	
• kapitalizacja odsetek	–	–	–	–	(26.056)	–	
• przesunięcia w ramach segmentu	–	968.957	–	330.645	299.088	–	
• różnice kursowe	–	(295.983)	–	–	–	(295.983)	
Pożyczki od JV na dzień 31 grudnia	(2.054.161)	(1.279.048)	–	–	(9.865.664)	(8.131.774)	

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

Przychody ze sprzedaży obejmują rozliczenia z joint ventures w wysokości 368.585,- Euro (w roku poprzednim 312.089,- Euro). Rozliczenia z jednostkami stowarzyszonymi do chwili zmiany pozycji na „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży” dotyczą kwoty 78.697,- Euro (w roku poprzednim 38.400,- Euro).

Dodatkowo różnice kursowe w wysokości 231.393,- Euro (w roku poprzednim 458.787,- Euro) obejmują przeliczenia pozycji w walutach obcych netto w wysokości 298.978,- Euro (w roku poprzednim 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 4.872.713,- Euro (w roku poprzednim 4.019.642,- Euro) oraz wobec „Intercont” w wysokości 276.391,- Euro (w roku poprzednim 305.099,- 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	2010	2009
Wynagrodzenia	22.629.339	20.519.523
Składki na ubezpieczenie społeczne	4.951.467	4.849.414
Pozostałe koszty wynagrodzeń	764.822	734.218
Dobrowolne świadczenia pracownicze	24.226	26.716
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	1.273.678	1.156.821
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(138.242)	52.156
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(7.684)	81.879
	29.497.605	27.420.727
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 21	(66.672)	(342.303)
	29.430.933	27.078.425

W pozycji wynagrodzeń kwota 1.237.240,- Euro (w roku poprzednim 1.044.271,- Euro) przypada na członków Zarządu. Zawiera bonusy w wysokości 255.000,- Euro (w roku poprzednim 0,-).

Bonus dla Zarządu wynosi 5 % zysku finansowego netto przypadającego na udziałowców jednostki macierzystej. Udział wynagrodzeń członków Zarządu uzależnionych od wyniku w stosunku do łącznych wynagrodzeń Zarządu wynosi w roku obrotowym 20,6 % (w roku poprzednim 0,0 %).

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

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

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

Przedstawicielom pracowników w Radzie Nadzorczej spółek zależnych wypłacono 35.599,- Euro (w roku poprzednim 68.779,- Euro), członkom Rad Nadzorczych będących jednocześnie członkami Zarządu Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG tantiemy w wysokości 0,- Euro (w roku poprzednim 15.740,- Euro).

W roku obrotowym średnie zatrudnienie wyniosło 1.605 osób (w roku poprzednim 1.466).

W odniesieniu do pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – wynagrodzenia brutto wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o 10,14 %. Średnie zatrudnienie wzrosło w roku obrotowym w związku z otwarciem Hotelu „andel's Katowice“ o 9,45 %.

W odniesieniu do liczby pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – wynagrodzenia brutto spadły w roku obrotowym o -0,6 %. Przyczyną tego stanu jest głównie obniżenie premii.

7.04. Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne

Na dzień bilansowy 31 grudnia uzyskano opinie z CBRE 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 odzyskiwalnej na dzień wyceny. Na podstawie lepszych prognoz w roku obrotowym możliwe było częściowo ponowne podwyższenie obniżonych wartości z lat 2009 wzgl. 2008. Pozycja ta przedstawia się następująco:

Kwoty w 1000 Euro	Pozostałe wartości niematerialne i prawne		Rzeczowe aktywa trwałe i aktywa w budowie		Nieruchomości inwestycyjne	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Odpisy amortyzacyjne planowe	165	150	19.114	16.391	615	764
Odpisy aktualizacyjne	-	3.008	1.922	57.793	3	290
Zwiększenia wartości	-	-	(21.961)	-	(1.679)	-
	165	3.158	(745)	74.184	(1.061)	1.054

Zwiększenia wartości „Nieruchomości inwestycyjnych“ dotyczą odpisów aktualizacyjnych dokonanych w roku 2008.

7.05. Pozostałe koszty operacyjne dzielą się następująco

	2010	2009
Koszty Pre-Opening	233.833	805.365
Koszty doradztwa prawnego	988.951	1.284.169
Koszty administracyjne	1.684.427	2.131.366
Reklama	539.546	546.193
Podatek naliczony nieodliczalny	385.740	375.579
Czynsz dzierżawny „andel's Kraków“ & inne czynsze	2.401.047	1.028.811
Property Costs	3.451.839	1.741.530
Opłata z tytułu zakończenia facyzzy Holiday Inn (Francja)	–	1.250.000
Koszty gwarancji	–	5.030.377
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(3.725)	(349.007)
Pozostałe	416.784	314.485
	10.098.441	14.158.868

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 przede wszystkim składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych.

W roku obrotowym 2010 powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 98.000,- Euro (w roku poprzednim 104.000,- Euro) oraz koszty innych usług związanych z wydaniem opinii biegłego rewidenta w wysokości 207.488,- Euro (w roku poprzednim 88.000,- Euro) i innych usług w wysokości 12.250,- Euro (w roku poprzednim 0,- Euro).

7.06. Koszty działalności finansowej

	2010	2009
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	18.014.160	16.905.116
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź“	780.658	786.722
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	101.167	58.807
Odsetki od pożyczek od joint ventures	793.846	1.084.691
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	185.185	2.960.432
	19.875.016	21.795.768
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	165.948	165.764
Odsetki dot. pochodnych instrumentów finansowych	(2.129)	217.205
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	4.272.202	358.553
Koszt pozyskania kapitału	615.095	1.290.547
Wynik z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	–	(596.914)
	24.926.133	23.230.923
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	380.549	467.275
	25.306.681	23.698.197

Pozycja „Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych“ dotyczy wyceny opcji Back-Stock (por. także nota 26.4.) oraz wyceny swapów procentowych dot. Hotelu angelo Praga (por. także nota 26.3).

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

	2010	2009
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	851.476	1.225.852
Odsetki z inwestycji finansowych	81.575	100.740
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	2.381.462	2.295.171
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	–	105.286
	3.314.513	3.727.050
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	–	210.000
	3.314.513	3.937.050

[08] Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy (obowiązująca stawka pdop w Austrii) za rok obrotowy 2010 w wysokości 25 % (2009: 25 %) przedstawia się następująco:

	2010	2009
Wynik brutto	2.391.621	(29.439.156)
Wynik skonsolidowany brutto 25 % (rok poprz. 25 %)	(597.905)	23.089.468
± zmiany stawek podatkowych	(107.883)	347.738
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(158.768)	(5.068.295)
± wynik wolny od podatku zgodnie z § 10 KStG	1.768.396	(1.550.827)
± różnice stałe	(536.397)	(224.793)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego *)	(813.084)	(15.153.449)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	114.093
± efekt ujemnych wartości firmy	–	(407.525)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	1.050.408	(1.057.995)
± efekt różnic kursowych	751.020	(397.789)
	1.355.787	(309.374)
 Efektywna stawka podatkowa	 -56,69 %	 -0,33 %

*) Przychody z rozwiązania odpisów aktualizacyjnych na podatki odroczone wynikają głównie z niewykazanych w bilansie strat z lat ubiegłych, wykorzystanych z roku obrotowym; wzgl. na niewykazane w bilansie podatki odroczone od zaktualizowanej wartości majątku trwałego, która w roku obrotowym została częściowo ponownie zwiększona.

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

Zmiany stawek podatkowych dotyczą w roku obrotowym podwyższenia podatków na Węgrzech z 16 % do 19 %; w roku poprzednim obniżenie podatków w Czechach z 21 % do 19 %.

Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą

	aktywa z tytułu podatku odroczonego		rezerwa na podatek odroczonego	
	2010	2009	2010	2009
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	6.320.836	8.813.723	(20.006.358)	(21.638.056)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.305.998)	(1.305.610)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	1.421.148	670.515	(6.644.538)	(5.844.349)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(5.696)	54.848	(1.181.389)	(1.188.419)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	259.839	259.575	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	10.684.181	10.646.385	(1.365.578)	(869.384)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	23.404.981	18.685.750	–	–
Impairment dot. podatku odroczonego *)	(24.020.892)	(23.331.991)	–	–
	18.064.396	15.798.805	(30.503.862)	(30.845.818)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(16.486.350)	(14.686.453)	16.486.350	14.686.453
	1.578.047	1.112.352	(14.017.512)	(16.159.365)

*) 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 odroczonego	
	2010	2009	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	1.112.352	3.836.593	(16.159.365)	(20.707.325)
• Aktualizacja wyceny (IFRS 3)	–	–	–	918.416
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	–	(76.515)	–	(58.895)
koszty pozyskania kapitału ujęte w kapitale własnym	1.035.128	–	–	–
Ujęta w pozostałym wyniku zmiana				
w związku z				
• przeliczeniem pozycji w walucie	(63.231)	(47.841)	(6.109)	165.359
• Cashflow Hedges	–	–	15.280	139.579
Ujęta w wyniku Grupy zmiana				
• grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	–	–	–	–
• pozostałe zmiany	(506.202)	(2.599.885)	2.132.682	3.383.501
Stan na dzień 31 grudnia	1.578.047	1.112.352	(14.017.512)	(16.159.365)

[09] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54.000.000 (w roku poprzednim 39.599.999) sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. W dniu 11.05.2010 Spółka dokonała podwyższenia kapitału o 14.000.001 sztuk nowych akcji jednostkowych na okaziciela z prawem głosu. Kurs emisji wyniósł 2,00 Euro/szt. 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 1.01.2010 do 31.12.2010 wynosi 48.833.852 sztuk (w roku poprzednim 36.604.185 sztuk).

	Rok bieżący	Rok poprzedni
Akcje jednostkowe 01.01.2009-23.10.2009		36.000.000
Akcje jednostkowe 24.10.2009-31.12.2009		39.599.999
Akcje jednostkowe 01.01.2010-11.05.2010	39.599.999	
Akcje jednostkowe 12.05.2010-31.12.2010	54.000.000	
minus akcje własne	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	48.765.280	36.604.185
Efekt rozwodnienia: Opcja nabycia akcji	68.571	–
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia	48.833.852	36.604.185

Przy kalkulacji zysku przypadającego na jedną akcję założono dla roku poprzedniego ilość 36.604.185 sztuk akcji; w roku obrotowym 2010 ujęto w kalkulacji akcje wyemitowane w wyniku podwyższenia kapitału w proporcji czasowej i odjęto akcje własne. W zakresie opcji nabycia akcji odsyłamy do noty 26.4. Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2010, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk netto w wysokości 12.003.799,– Euro. Z uwzględnieniem straty za rok ubiegły w wysokości 22.735.018,– Euro strata bilansowa wynosi 10.731.219,– Euro. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy całą stratę bilansową w wysokości 10.731.219,– Euro przenieść na rok następny.

Zysk na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):	2010	2009
Wynik finansowy netto przypadający akcjonariuszom Grupy, nierozwodniony	5.254.294	(86.519.399)
Wynik na jedną akcję nierozwodniony	0,11	(2,36)
Wynik na jedną akcję rozwodniony	0,11	(2,36)

Struktura akcjonariuszy		31.12.2010		31.12.2009
	%	szt.	%	szt.
Amber Privatstiftung	10,6 %	5.735.000	14,5 %	5.735.000
Bocca Privatstiftung	10,6 %	5.721.999	14,4 %	5.721.999
Georg Folian	14,1 %	7.612.300	19,2 %	7.612.300
Franz Jurkowitsch	14,0 %	7.570.000	19,1 %	7.570.000
Alexander Jurkowitsch	0,6 %	305.000	0,8 %	309.000
Christian Fojtl	0,5 %	266.000	0,7 %	265.000
Akcje własne	0,1 %	66.500	0,2 %	66.500
Free Float	49,5 %	26.723.201	31,1 %	12.320.200
		54.000.000		39.599.999

[10] Rzeczowe aktywa trwałe

	<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>
31.12.2009						
w Euro						
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
31.12.2010						
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2010	75.761.437	315.076.201	31.885.099	33.476.205	1.541.491	457.740.434
Zwiększenia/zmniejszenia wskutek innych zmian konsolidacyjnych	(934.092)	(3.393.405)	(331)	–	(378.759)	(4.706.587)
Zwiększenia z tytułu inwestycji	851.332	8.172.251	3.718.389	–	11.646	12.753.617
Zmniejszenia	(522.988)	(1.177.820)	(313)	–	–	(1.701.121)
Zmiana pozycji (nota 11)	–	(4.199.091)	2.137.833	–	–	(2.061.258)
Odpisy amortyzacyjne	(304.587)	(8.748.539)	(8.502.952)	(1.474.467)	(83.206)	(19.113.751)
Koszty związane z utratą wartości	(5.000)	(1.459.914)	(92.703)	–	(364.470)	(1.922.086)
Zwiększenia wartości	2.707.969	18.850.490	222.840	–	–	21.781.300
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	159.339	(1.426.855)	375.581	–	49.739	(842.196)
Wartość bilansowa na 31.12.2010	77.713.410	321.693.318	29.743.444	32.001.738	776.441	461.928.351
Koszt nabycia lub wytworzenia	79.737.415	420.784.205	56.139.939	38.329.161	981.735	595.972.455
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(2.024.005)	(99.090.887)	(26.396.495)	(6.327.423)	(205.294)	(134.044.104)
	77.713.410	321.693.318	29.743.444	32.001.738	776.441	461.798.128
w tym zawarte:						
• aktywa w budowie	14.536.754	16.144.729	–	–	–	30.681.483

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było zmniejszenie wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 2.232.309,– Euro (w roku poprzednim 57.793.236,– Euro), ponieważ wartość odzyskiwalna określona w opinii zewnętrznej na dzień bilansowy była niższa od wartości bilansowej. W roku poprzednim w wyniku międzynarodowego kryzysu finansowo-ekonomicznego z jednej strony w kolejnych latach przewidywano w branży turystycznej spadek obłożenia pokoi i średniej ceny pokoju, z drugiej strony wzrosły risk surcharge będące podstawą wyceny.

W związku z powolną stabilizacją w branży turystycznej w roku objętym sprawozdaniem możliwe było zwiększenie obniżonych w roku poprzednim wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 21.961.300,– Euro (w roku poprzednim 0,–), ponieważ wartość odzyskiwalna określona w opinii zewnętrznej na dzień bilansowy była wyższa od wartości bilansowej według zamortyzowanego kosztu.

Rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 453.791.386,- Euro (w oku poprzednim 444.068.657,- Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota 20.1.). Zwiększenia obejmują aktywowane odsetki w ramach finansowania budowy w wysokości 565.413,- Euro (w roku poprzednim 2.828.462,- Euro). Koszt pozyskania kapitału w tym zakresie wynosi Euribor + 1,5-2,5 %.

Leasing finansowy w kwocie 6.559.023,- Euro (w roku poprzednim 6,6 mln Euro) dotyczy prawa zrównanego z prawem na nieruchomościach, w kwocie 24.017.676,- Euro (w roku poprzednim 24,8 mln Euro) budynków i w kwocie 1.425.039,- Euro (w roku poprzednim 2,0 mln Euro) wyposażenia przedsiębiorstwa oraz inwentarza hotelowego.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:	2010	2009
• Budynki (oraz leasing finansowy)	Ø 35 lat	Ø 35 lat
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 lat	7-10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

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

Zwiększenia z tytułu inwestycji dotyczą następujących projektów	2010	2009
Postęp w budowie „Airportcity St.Petersburg“ (część hotelowa)	5.217.524	3.953.919
Ukończenie „Hotel angelo Katowice“	2.852.727	7.024.152
Ukończenie „Hotel andel's Łódź“	–	28.458.670
Ukończenie „Hotel andel's Berlin“	–	10.544.049
Ukończenie „Hotel angelo Jekaterynburg“	–	27.471.758
Remont „Hotel Magic Circus, Paryż“	–	1.778.428
Remont „Hotel Sobieski“	207.134	152.157
Realizacja projektu Le Palais, Warszawa	833.148	1.278.407
Zakup gruntów/rozpoczęcie budowy joint venture Louvre	1.346.811	1.976.232
Zakup gruntów Berlin	109.376	1.839.214
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.186.896	2.231.928
	12.753.617	86.708.912

Przepływy pieniężne	2009	2008
Wpływy ze sprzedaży	369.568	27.912.317
Wyływy z tytułu nabycia		
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(12.753.617)	(86.708.912)
± zobowiązania związane z inwestycjami	(12.924.125)	6.501.719
± zobowiązania z tytułu podatków odroczone zw. z nabytymi rzeczowymi aktywami trwałymi	–	166.351
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	6.474.433	106.459
± zmiany rezerw zw. z inwestycjami	196.253	934.005
+ koszty ubezpieczenia	–	325.000
- odsetki za zwłokę z tyt. faktur budowlanych	(780.658)	(786.722)
- opłata za rozwiązanie umowy Holiday Inn Francja	–	(1.250.000)
	(19.787.715)	(80.712.100)

Wpływy ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych dot. głównie sprzedaży Hotelu andel's Kraków w ubiegłym roku.

[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. Pozycja ta przedstawiała się w roku obrotowym następująco:

	2010	2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	42.885.519	39.255.822
Zmiany konsolidacyjne	–	(6.416.555)
Nakłady inwestycyjne	9.012.442	11.099.006
Zmiana pozycji rzeczowych aktywów trwałych	2.061.258	–
Odpisy amortyzacyjne	(614.985)	(764.042)
Koszty związane z utratą wartości	(3.238)	(289.841)
Zwiększenia wartości	1.678.841	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	1.278	1.128
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	55.021.114	42.885.519

Zwiększenia wartości „Nieruchomości inwestycyjnych” w wysokości 1.678.841,– Euro dokonano dla nieruchomości do wysokości zamortyzowanych kosztów nabycia, ponieważ w stosunku do ubiegłego roku wartość się ponownie ustabilizowała. Odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości dokonano w roku obrotowym 2008.

	2010	2009
Koszt nabycia lub wytworzenia	55.783.468	46.403.420
Skumulowane odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tyt. utraty wartości	(762.354)	(3.517.901)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	55.021.114	42.885.519
w tym w budowie	28.209.923	25.285.909
w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	54.300.126	42.159.946
zawarta wartość gruntu	5.318.637	3.645.131
<i>Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy</i>	<i>57.154.555</i>	<i>65.420.000</i>
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”:		
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	2.714.472	3.175.244
Koszty eksploatacyjne	(732.176)	(981.837)
Przychody netto z tytułu wynajmu	1.982.296	2.193.407

Biurówce „Parcour Tower”, „Sajka Utca”, „Dioszegi Utca”, wieża B „Erszebet Utca”, „Archiwum Monachium” oraz „Biurowiec Sobieski” były w przeważającej części wynajęte.

Przepływy pieniężne	2010	2009
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(9.012.442)	(11.099.006)
± rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	58.393	46.758
± zobowiązania związane z inwestycjami	393.998	(1.468.694)
	(8.560.051)	(12.520.943)

[12] Wartości niematerialne i prawne

w EUR	Oprogramo- wanie	Pozostałe wartości niematerialne	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 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)
Odpisy aktualizacyjne	–	(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
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2010	397.799	–	921.266	1.319.066
Zwiększenia z tytułu inwestycji	3.432	–	–	3.432
Odpisy amortyzacyjne	(165.174)	–	–	(165.174)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(6)	–	–	(6)
Wartość bilansowa na 31.12.2010	236.051	–	921.266	1.157.318
Koszt nabycia lub wytworzenia	1.213.094	3.236.045	921.266	5.370.406
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(977.043)	(3.236.045)	–	(4.213.088)
	236.051	–	921.266	1.157.318

[13] Wartość firmy (goodwill)

Wartość firmy nabyta w wyniku połączenia jednostek gospodarczych została w celu sprawdzenia jej wartości przyporządkowana do Hotelu angelo Praga:

Wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne obliczana jest na podstawie wartości godziwych pomniejszonych o koszty sprzedaży w oparciu o zewnętrzną opinię.

Do określenia wartości godziwej zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach). Współczynnik kapitalizacji (Yield) użyty do obliczeń wynosił 8,0 % (w roku poprzednim 8,0 %). Yield odzwierciedla aktualną wycenę rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. Podstawę prognozowanych przepływów pieniężnych stanowi zatwierdzony budżet Hotelu angelo.

[14] Udziały w jednostkach stowarzyszonych

W roku ubiegłym Warimpex wykazał w bilansie dwie jednostki stowarzyszone („Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“ & „WX Rondo One Holding s.a.r.l.“); obie zostały przeniesione w roku obrotowym do pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży“, ponieważ

- 1) udziały w „Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH“ zostały sprzedane na rzecz wspólnwestora, z wyjątkiem 9,88 %, a w stosunku do pozostałych udziałów wydano wieloletnią opcję sprzedaży, możliwą do zrealizowania w każdej chwili, a więc brak jest decydującego wpływu na ten projekt.
- 2) projekt nieruchomościowy „GATX Warszawa“ spółki „Roundabout Sp.z o.o.“ został sprzedany jako Assetdeal, a spółka udziałowa nie będzie w przyszłości prowadzić dalszej działalności gospodarczej. Wartość przeniesiona do pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży“ odpowiada przewidywanej wartości likwidacyjnej.

Zmiany w pozycji „Jednostki stowarzyszone“ przedstawiały się w roku obrotowym następująco:

	Palais Hansen 26,57 %		GATX 10,5 %		Razem	
	2010	2009	2010	2009	2010	2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	6.587.156	6.536.220	2.750.256	2.653.729	9.337.412	9.189.950
Podwyższenie dotacje kapitałowe/pożyczki	460.399	869.667	159.899	1.348	620.298	871.015
Bieżące wyniki	–	–	–	(5.562)	–	(5.562)
Rozliczone/skapitalizowane odsetki	–	–	81.575	100.740	81.575	100.740
Odpisy aktualizacyjne	–	(818.731)	–	–	–	(818.731)
Zmniejszenia	(4.137.736)	–	(2.981.541)	–	(7.119.277)	–
Zmiana pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży“	(2.909.820)	–	(10.188)	–	(2.920.008)	–
	–	6.587.156	–	2.750.256	–	9.337.412

[15] Pozostałe aktywa finansowe

	2010	2009
Udzielone pożyczki	12.262.096	10.072.799
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	15.131	15.131
Pożyczki dla joint ventures	46.838.091	49.152.575
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	1.500.000	6.042.600
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	1.852.982	1.475.012
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	83.831	663.422
	<u>62.552.132</u>	<u>67.421.539</u>

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.”, nieoprocentowaną należność, zdyskontowaną w wysokości 9,5 %, oraz długoterminową należność z tytułu ceny kupna w wysokości 8 mln Euro, zdyskontowaną w wysokości 12 % na 4 lata.

Pozycja pożyczek dla joint ventures została szczegółowo opisana w notce 20.6.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą w kwocie 0,- Euro (w roku poprzednim 3.037.170,- Euro) sprzedanej w roku 2005 spółki andel's Praha a.s. (por. notę 23.4.) oraz w kwocie 1.500.000,- Euro (w roku poprzednim 3.005.430,- Euro) sprzedanego w roku ubiegłym 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

	2010	2009
Zapasy towarów	1.696.136	1.698.813
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	–	1.314.444
	<u>1.696.136</u>	<u>3.013.257</u>

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

Wykazane w roku poprzednim „Nieukończone projekty nieruchomościowe” dotyczyły rampy w Hotelu andel's Łódź, sprzedanej w roku obrotowym.

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

	2010	2009
Należności z tytułu dostaw i usług	5.098.273	5.237.907
Należności wobec organów skarbowych	729.446	7.054.041
Należności z tytułu sprzedaży	814.172	488.500
Zapłacone zaliczki	224.322	396.928
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	924.409	1.395.351
Należności wobec jednostek stowarzyszonych	3.890	122.379
Należności wobec joint ventures	232.854	195.835
Należności wobec innych osób powiązanych	750	712
Rozliczenia międzyokresowe	827.247	1.133.925
	8.855.363	16.025.579

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

	2010	2009
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	2.206.296	3.147.255
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	1.559.296	1.112.234
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	577.392	360.955
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	238.385	328.472
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	228.732	226.118
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	288.171	62.874
• odpisy aktualizujące należności	245.413	253.702
	5.343.686	5.491.609

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

	2010	2009
• Stan na dzień 1 stycznia	(253.702)	(451.904)
• Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	152.968	207.318
• Rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(8.093)	(5.839)
• Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(125.167)	4.741
• Różnice kursowe	(11.420)	(8.018)
	(245.413)	(253.702)

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

	2010	2009
Środki pieniężne w kasie	270.975	402.804
Środki pieniężne w banku	8.698.444	10.836.677
Lokaty krótkoterminowe	64.456	133.960
Konta depozytowe dla krótkoterminowych Bridgeloans	1.760.000	560.000
	10.793.875	11.933.442

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 10.793.875,- Euro (w roku poprzednim 11.933.442,- Euro). Na dzień 31.12.2010 Grupa dysponuje niewykorzystanymi liniami kredytowymi w rachunkach bieżących, dla których spełnione były już wszystkie warunki niezbędne do ich wykorzystania, w wysokości 0,- Euro (2009: 2.708.017,- Euro).

[19] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane zyski/ straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 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
Stan na dzień 1 stycznia 2010	5.358.755	(379.796)	(1.598.156)	3.380.802
Zmiany konsolidacyjne	–	–	(45.273)	(45.273)
Różnice kursowe	–	–	(596.886)	(596.886)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(43.525)	(43.525)
Zysk/strata hedging	–	(80.419)	–	(80.419)
(odroczone) podatki hedging	–	15.280	–	15.280
Stan na dzień 31.12.2010	5.358.755	(444.935)	(2.283.841)	2.629.979

[20] Zobowiązania finansowe

	2010	2009
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	49.721.571	49.863.817
Bridgeloans	10.502.720	–
Kredyty projektowe	15.686.483	12.774.259
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych	6.465.657	6.762.229
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	524.810	332.180
Pozostałe pożyczki	253.137	819.641
	83.154.377	70.552.125
Długoterminowe		
Kredyty projektowe	317.479.148	337.318.404
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
• oprocentowane zobowiązania wobec banków	26.470.630	27.829.871
• nieoprocentowane opcje kupna i pożyczki	9.049.924	8.888.737
Pożyczki od joint ventures		
• oprocentowane zgodnie z notą 20.6.	35.690.602	40.401.793
• nieoprocentowane	2.450.995	2.450.995
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.663.401	1.669.429
	392.804.694	418.559.227
Zobowiązania finansowe razem	473.959.076	489.111.353

Informacje dot. zapadalności poszczególnych kredytów projektowych zawarte są w nocie 26.2.

20.1. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 354.152.532,– Euro (w roku poprzednim 367.466.829,– Euro) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

	Stan na 01.01.2010	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2010
a) celowe, zabezpieczone hipoteką						
kredyty na projekty						
Hotel andel's Łódź	50.000.000	–	–	–	–	50.000.000
Hotel Diplomat	31.911.820	–	–	(2.865.209)	18.757	29.065.368
Hotel angelo Jekaterynburg	38.694.379	–	–	(1.382.279)	–	37.312.100
Hotel angelo Bukareszt	12.000.000	–	–	(1.000.000)	–	11.000.000
Hotel Palace	13.524.500	–	–	–	–	13.524.500
Hotel Chopin	11.388.959	–	–	(701.193)	6.585	10.694.351
Hotel angelo Praga	11.853.742	–	–	(602.144)	–	11.251.598
Biurowiec Erszebet	11.832.175	–	–	(193.733)	–	11.638.441
Hotel Amber Baltic	7.302.156	–	–	(1.153.660)	1.239.370	7.387.866
Hotel Savoy	6.664.662	–	–	(1.388.417)	–	5.276.245
Hotel Le Palais	6.461.657	–	–	–	4.000	6.465.657
Ciepłownia gazowa Warszawa	300.572	(216.567)	–	(94.182)	10.177	–
Gazociąg Warszawa	183.477	–	–	(58.694)	5.311	130.095
Le Palais Warszawa	–	(2.642.358)	2.642.358	–	–	–
Hotel Dvorak	19.747.057	–	–	(602.389)	11.042	19.155.710
	221.865.154	(2.858.925)	2.642.358	(10.041.899)	1.295.242	212.901.931
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 50 %	30.014.155	–	–	(1.250.000)	33.692	28.797.847
Hotel Dream Castle 50 %	18.307.675	–	–	(969.111)	–	17.338.565
Hotel andel's Berlin 50 %	34.250.000	–	–	–	(525.000)	33.725.000
Hotel Magic Circus Paryż 50 %	9.854.375	–	–	(200.000)	2.500	9.656.875
Projekt Leuchtenbergring 49,5 %	15.681.430	–	–	(579)	–	15.680.851
Hotel & Biurowiec Sobieski 25 %	8.146.963	–	–	144.450	–	8.001.413
Biurowiec Parkur Tower 50 %	5.393.906	–	–	(221.030)	–	5.172.876
Hotel angelo Katowice 50 %	7.492.402	–	2.665.420	–	–	10.157.823
Airportcity St.Petersburg 50 %	–	–	4.825.177	–	–	4.825.177
Część koncernu Louvre 50 %	–	–	1.643.102	–	(46.308)	1.596.794
Hotel angelo Pilzno 50 %	6.460.768	–	–	(172.987)	9.600	6.297.381
	357.466.829	(2.858.925)	11.776.058	(13.001.156)	769.726	354.152.532
b) Pozostałe pożyczki						
Krótkoterminowe kredyty obrotowe	49.863.817	–	8.908.503	(9.050.779)	31	49.721.571
Długoterminowe kredyty obrotowe	27.550.113	–	2.201.241	(11.817.036)	3.042.597	20.976.915
Krótkoterminowe pożyczki	819.641	(153.140)	155.087	(566.504)	(1.947)	253.137
Długoterminowe pożyczki od joint ventures	40.401.793	–	2.861.900	(505.093)	(7.067.998)	35.690.602
Opcje kupna z leasingu & pożyczki	8.888.737	–	5.000	–	156.187	9.049.924
Pożyczki nieoprocentowane	2.450.995	–	–	–	–	2.450.995
Długoterminowe pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.669.429	–	746.091	(768.096)	15.977	1.663.401
	131.644.524	(153.140)	14.877.822	(22.707.509)	(3.855.153)	119.806.544
Razem zobowiązania finansowe	489.111.353	(3.012.065)	26.363.879	(35.418.665)	(3.085.426)	473.959.076

20.2. Bridgeloans

Na koniec roku obrotowego joint ventures mają otwarte Bridgeloans: „OAO Avielen AG” na 5 mln Euro i spółka „Elsbeth kft” na 3,9 mln 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 2,148 mln Euro (2009: 1,174 mln Euro).

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

Pozycja ta dotyczy długoterminowego finansowania 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 kredyt ten był przez cały czas obsługiwany prawidłowo, zarządowi nie wiadomo, aby finansujący bank zamierzał stawiać go w stan natychmiastowej wymagalności.

Planowe spłaty rat dla obu kredytów:

	2011	2012	2013	2014	2015	> 5 lat	Razem
1000 Euro	905	488	513	539	567	3.454	6.466

20.5. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

Zobowiązania finansowe razem	2010	2009
• w tym nieoprocentowane	11.500.919	11.339.731
w tym z leasingu finansowego	9.049.924	8.888.737
• w tym stałe oprocentowanie	186.163.388	175.935.560
• w tym zmienne oprocentowanie	276.294.770	301.836.061
	473.959.076	489.111.353

Zakres oprocentowania	2010	2009
• Kredyty w rachunkach bieżących	EURIBOR + 1,5 % – 2,25 %	1,5 % – 2,25 %
• Kredyty projektowe włącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	WIBOR / CHF-LIBOR / EURIBOR + 0,5 % – 2,25 %	0,5 % – 2,25 %
• Bridgeloans	EURIBOR + 3 %	+ 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
	1.1.2010		31.12.2010	1.1.2010		31.12.2010
Sienna Hotel Sp.z.o.o.	(10.492.737)	202.591	(10.290.145)	10.542.134	(191.212)	10.350.922
Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(2.412.762)	–	(2.412.762)	2.364.984	–	2.364.984
Joint-Venture LOUVRE	(3.751.606)	91.555	(3.660.051)	3.756.759	234.014	3.990.774
GF Ramba Sp.z.o.o.	(852.819)	84.122	(768.697)	869.236	(102.332)	766.904
Hotelinvestments s.a.r.l.	(3.261)	(163)	(3.424)	3.265	–	3.265
Melica Sp.z.o.o.	(879.869)	(52.112)	(931.981)	879.869	52.112	931.981
Hotel Paris II S.a.r.l.	(176.467)	(50.415)	(226.882)	383.026	(150.000)	233.026
UBX II France S.a.r.l.	(52.587)	52.992	405	50.000	(50.000)	–
UBX Katowice Sp.z.o.o.	(1.996.475)	(732.507)	(2.728.982)	1.994.910	735.222	2.730.132
Avielen	(16.872.929)	(4.272.268)	(21.145.197)	7.866.702	1.832.912	9.699.614
UBX Plzen s.r.o.	(2.409.326)	(526.463)	(2.935.789)	2.472.213	447.111	2.919.324
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	(8.260.323)	7.574.335	(685.988)	8.228.927	(7.575.184)	653.743
UBX 2 Objekt Berlin GmbH	(614.506)	(24.934)	(639.440)	613.346	24.889	638.234
UBX 3 Objekt Berlin GmbH	(370.421)	(15.030)	(385.451)	369.719	15.003	384.722
UBX 3 s.r.o.	(6.488)	(17.218)	(23.706)	6.703	16.274	22.977
	(49.152.575)	2.314.484	(46.838.091)	40.401.793	(4.711.191)	35.690.602

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 stycznia 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 straty	(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
Stan na dzień 1 stycznia 2010	1.922.941	94.611	1.297.091	38.904	3.353.547
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	54.000	–	(89.122)	25.495	(9.627)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej zyski	(57.045)	–	–	–	(57.045)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych	(3.045)	–	(89.122)	25.495	(66.672)
Koszty z tytułu odsetek	97.403	–	65.242	3.303	165.948
Różnice kursowe PLN/EURO	799	3.533	–	–	4.333
Stan na dzień 31.12.2010	2.018.099	98.144	1.273.211	67.702	3.457.155

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2010	2009	2008	2007	2006
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.457.155	3.353.547	3.528.300	3.047.836	3.112.611
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	(57.045)	(54.307)	(52.580)	(496.664)	53.609

21.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	krótko-terminowe	długo-terminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 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
Stan na dzień 1 stycznia 2010	4.666.457	–	4.666.457
Zmiany konsolidacyjne	(1.046.572)	–	(1.046.572)
Wykorzystanie	(3.205.867)	–	(3.205.867)
Zwiększenie	883.285	–	883.285
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(574)	–	(574)
Stan na dzień 31.12.2010	1.296.730	–	1.296.730

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

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

	2010	2009
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7.846.234	14.940.602
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	–	12.453.281
Zobowiązania wobec joint ventures	687.881	642.459
Zobowiązania wobec osób powiązanych	1.571.463	966.239
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	237.500	1.966.590
Pozostałe zobowiązania	3.446.598	3.654.211
Otrzymane zaliczki	832.024	901.896
	14.621.701	35.525.278

Pozostałe zobowiązania długoterminowe

Otrzymane kaucje	560.583	592.694
Zobowiązania z tytułu leasingu (operacyjnego)	13.418	24.956
Korekta ceny kupna „andel's Berlin” (zdyskontowana)	774.564	638.387
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	8.149.039	–
	9.497.604	1.256.038

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 450.976,– Euro (w roku poprzednim 139.553,– Euro), zobowiązania wobec zakładu ubezpieczeń społecznych w wysokości 610.431,– Euro (w roku poprzednim 478.807,– Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 401.070,– Euro (w roku poprzednim 412.635,– 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 2010.

Z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” nieuregulowane są faktury za usługi budowlane w wysokości 8,15 mln Euro (w roku poprzednim: 12,45 mln) wobec generalnego wykonawcy. Termin płatności przedłużono do 30 czerwca 2012; oprocentowanie wynosi 5,4 %.

[23] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

23.1. Sprawy sądowe

Na koniec roku obrotowego nie toczyły się żadne istotne spory sądowe.

23.2. Zobowiązania warunkowe

W związku ze sprzedażą spółki „Prozna Properties Sp. z o.o.” w roku obrotowym Warimpex zobowiązał się do przebudowy sprzedanej nieruchomości na obiekt biurowy First Class. Termin zakończenia to 31.12.2012. Po ukończeniu biurowiec zostanie wynajęty przez Warimpex.

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.	3.000.000 EURO
Zobowiązania w związku z Hotelem „Euro-Disney” Paryż gwarancja zgodnie z notą 23.8.	25.549.296 EURO
Zobowiązania w związku z Hotelem „Magic Circus” Paryż gwarancja zgodnie z notą 23.9.	10.496.068 EURO
Zobowiązania związane z projektem Airportcity St.Petersburg gwarancja zgodnie z notą 23.7.	500.000 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 31 grudnia 2010 gwarancja została w całości wykorzystana.

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 poprzednim 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 1,5 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.

Pierwotnie umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.09.2017.

23.7. OAO Avielen AG

W roku obrotowym udało się uzyskać finansowanie projektu. Kryteria wypłaty zostały spełnione w styczniu 2011. Na dzień bilansowy joint venture posiada otwartą Bridgeloan w wysokości 10 mln Euro, zasadniczo gwarantowaną przez wspólników w zakresie ich udziałów w joint venture. Odpowiedzialność za tę pożyczkę, której podjął się Warimpex, przekracza jednak o 5 % jego udział w joint venture. W chwili sporządzania bilansu gwarancja ta już nie obowiązywała.

23.8. Hotel „Euro Disney® Paryż“

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i parteera 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 25,5 mln Euro (2009: 26,4 mln Euro).

23.9. Hotel „Magic Circus Paryż“

W związku z leasingiem finansowym istnieją po stronie leasingodawcy opcje sprzedaży wobec Warimpexu i parteera 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 10,5 mln Euro (2009: 10,6 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 10,6 % 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 10,6 % 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 14,0 % akcji Warimpexu.

Georg Folian

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 14,1 % akcji Warimpexu.

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 0,6 % akcji Warimpexu.

Christian Fojtl

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 0,5 % 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 Dresdner Straße 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 ramach opcji Wiener Städtischen Versicherung AG przedstawionej w notach do sprawozdania finansowego w pkt 26.4 akcjonariusze Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung złożyły bezpłatnie gwarancję spełnienia świadczenia na rzecz Wiener Städtischen Versicherung AG.

W roku obrotowym nie dokonywano poza tym żadnych transakcji.

24.2. Transakcje z Członkami Zarządu, posiadającymi znaczące udziały w spółce	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(2.151)	(8.645)
Bonusy	(153.000)	–
± Płatności	911	6.494
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(154.240)	(2.151)

24.3. Transakcje z pozostałymi Członkami Zarządu	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(658)	(562)
Bonusy	(102.000)	–
± Płatności	(461)	(96)
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(103.119)	(658)

„Homeinvestement Sp. z o.o.“ posiadała na dzień bilansowy 10 % jako akcjonariusz mniejszościowy w „El Invest Sp. z o.o.“ i w projekcie „GATX“ 1 %.

24.4. Transakcje z Vienna International AG	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(962.718)	(937.285)
verrechnete Management Fee	(4.872.713)	(4.019.642)
± Płatności	4.522.076	3.994.209
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(1.313.355)	(962.718)

24.5. Joint Ventures	2010	2009
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług zgodnie z notą 7.01.	368.585	312.089
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 20.6.	46.838.091	49.152.575
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.07.	2.381.462	2.295.171
Pożyczki od joint ventures zgodnie z notą 20.6.	(35.690.602)	(40.401.793)
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.06.	(793.846)	(1.084.691)

24.6. Pozostałe informacje

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

- Heinrich Geyer, Przewodniczący RN do 2.06.2010 (później drugi Zastępca Przewodniczącego RN)
- Günter Korp, Członek RN do 02.06.2010 (później Przewodniczący RN)
- Wolfgang Mitterberger, Zastępca Przewodniczącego RN
- Viktor Igalfy-Igaly, Członek RN do 31.12.2010
- William Henry Marie de Gelsey, Członek RN
- Harald Wengust, Członek RN

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 95.000,– Euro (w roku poprzednim 72.000,–). Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w roku sprawozdawczym 1.237.240,– Euro (w roku poprzednim 1.060.011,– Euro). Por. nota 7.03.

W rocznych kosztach odpraw i emerytur kwota -230.016,93 Euro dotyczy kosztów członków zarządu.

[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 2010	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			
		przeliczenie	odpis		wynik
mln Euro	według Fair Value	pozycji w walucie	aktualizacyjny/ amortyzacyjny		netto 2010
Kredyty i należności (LaR)	(0,7)	–	–	–	(0,7)
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	–	–	–	–	–
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(18,8)	–	–	–	(18,8)

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2009	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			wynik netto 2009
		przeliczenie według Fair Value	odpis pozycji aktualizacyjny/ w walucie amortyzacyjny		
mln Euro					
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)

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	31.12.2010
wg IAS 39		31.12.2010	nabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10,8	10,8				10,8
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	7,3	7,3				7,3
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	62,6	62,6				62,6
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3,4		3,4			3,4
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	0,0		–	0,0		0,0
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	–		–			–
Aktywa finansowe razem		84,1	80,6	3,4	0,0	–	84,1
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	12,3	12,3				12,3
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,5		0,5			0,5
FL	Kredyty i pożyczki	397,9	397,9				391,6
	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	36,0				36,0	36,0
Zobowiązania finansowe razem		446,8	410,2	0,5	–	36,0	440,5

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	31.12.2009
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	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	–		–			–
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 leasingu finansowego	37,1				37,1	37,1
Zobowiązania finansowe razem		477,8	440,3	0,5	–	37,1	474,4

*) Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (por. nota 17) obejmują aktywa trwałe w wysokości 1,6 mln Euro (w roku poprzednim 8,2 mln Euro).

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

Hierarchia wartości godziwych

Instrumenty finansowe wycenione według wartości godziwej („Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży“ oraz „Pochodne instrumenty finansowe“) zostały przyporządkowane do stopnia 2 (por. nota 2.06.8).

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 31.12.2010 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 37,1 % (2009: 39,4 %) 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 0,1 mln Euro (w roku poprzednim 0,07 mln Euro).

	Zwiększenie/zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik finansowy brutto
2010		
Euribor	+50	(1.983.696)
CHF-Vibor	+50	(39.525)
WIBOR	+50	(784)
Euribor	– 50	1.983.696
CHF-Vibor	– 50	39.525
WIBOR	– 50	784
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

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 4.272.202,- (w roku poprzednim 358.553,- Euro).

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

Struktura walutowa zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

		2010	2009		2010	2009
	CHF	34.507.349	33.036.062	w Euro	27.597.048	22.267.499
	PLN	515.215	1.988.571	w Euro	130.095	484.049
				w Euro	446.231.933	466.359.805
					473.959.076	489.111.353

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.

53,9 % (w roku poprzednim: 55,6 %) kosztów świadczeń pracowniczych, 56,4 % (w roku poprzednim: 58,7 %) kosztów zużycia materiałów i usług, 0,0 % (w roku poprzednim: 13,7 %) kosztów developmentu, 37,5 % (w roku poprzednim: 17,2 %) pozostałych kosztów operacyjnych, wyrażanych jest w innych walutach niż waluta funkcjonalna jednostki operacyjnej generującej te koszty; podczas gdy ok. 95 % (w roku poprzednim: 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 2010	+	(369.393)	(1.130.660)	(1.149.046)	(83.536)	(15.265)	7.609	(2.740.290)
	-	369.393	1.108.351	1.127.492	81.697	14.973	(7.609)	2.694.297
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

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	+	(59.022)	390.216	5.091	14.397	33.894	384.575
	-	59.022	(390.216)	(5.091)	(14.397)	(33.894)	(384.575)
Wrażliwość 2009	+	(78.468)	588.131	(165)	16.095	(86.591)	439.002
	-	78.468	(588.131)	165	(16.095)	86.591	(439.002)

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 oraz na spłatę kredytów obrotowych.

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 31.12.2010 w terminie do jednego roku do spłaty przypada 19,4 % (2009: 20,7 %) 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.

W związku z tym jedną z możliwości finansowania jest także emisja obligacji zamiennej. Jeśli te działania okażą się niewystarczające, dodatkowa płynność finansowa zostanie wygenerowana dzięki sprzedaży projektów.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31.12.2010 wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych płatności.

Rok zakończony 31.12.2010

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	86.262	114.867	85.095	140.671	80.716	507.612
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	8.149	980	903	–	10.032
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	14.622	–	–	–	–	14.622
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	200	–	–	–	–	200
	101.084	123.016	86.075	141.574	80.716	532.465

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
	117.334	85.991	129.004	157.899	77.029	567.256

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 %. W związku z międzynarodowym kryzysem na rynku nieruchomości i finansów w roku ubiegłym wykazano wysokie koszty związane ze zmniejszeniem wartości, wskutek czego cel ten nie został od razu osiągnięty. W roku obrotowym sytuacja kryzysowa nieznacznie się poprawiła. Zmniejszenia wartości wykazane w roku ubiegłym zostały częściowo zniwelowane. Udział kapitału własnego zwiększył się o 48,1 % z 9,8 % w roku ubiegłym do 14,6 % w roku obrotowym, przy czym poprawa ta wynika głównie ze zwiększenia zmniejszonych wartości z lat ubiegłych.

[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	
	2010	2009	2010	2009
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	10.793.875	11.933.442	10.793.875	11.933.442
Pozostałe aktywa finansowe	62.552.132	67.421.539	62.552.132	67.421.539
Pochodne instrumenty finansowe	42.093	84.241	42.093	84.241
	<u>73.388.099</u>	<u>79.439.222</u>	<u>73.388.099</u>	<u>79.439.222</u>
Zobowiązania finansowe				
Pożyczki krótkoterminowe	(253.137)	(819.641)	(253.137)	(819.641)
Pochodne instrumenty finansowe	(1.591.624)	(467.205)	(1.591.624)	(467.205)
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym	(345.441.363)	(359.278.471)	(339.703.666)	(351.919.052)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(83.725.000)	(84.250.000)	(87.904.870)	(88.463.772)
	<u>(431.011.124)</u>	<u>(444.815.318)</u>	<u>(429.453.297)</u>	<u>(441.669.670)</u>

Wartość godziwa pożyczek została obliczona w drodze porównania przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obecnie panujących warunków z warunkami rynkowymi na dzień 31.12.2010 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 1000 Euro za rok zakończony na dzień 31.12.2010	w ciągu jednego roku	2012	2013	2014	2015	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10.794	–	–	–	–	–	10.794
Bridgeloans	(8.503)	–	–	–	–	–	(8.503)
Leasing finansowy	(993)	(1.016)	(1.039)	(1.063)	(1.088)	(30.846)	(36.045)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(6.466)	–	–	–	–	–	(6.466)
Kredyty w rachunku bieżącym	(49.722)	(768)	(20.209)	–	–	–	(70.698)
Suma krótkoterminowe	(54.890)	(1.784)	(21.248)	(1.063)	(1.088)	(30.846)	(110.918)
Diplomat (do 2017)	(2.930)	(3.011)	(3.095)	(3.181)	(3.269)	(13.581)	(29.065)
Palace (do 2017)	(2.754)	(1.392)	(1.402)	(1.442)	(1.522)	(5.013)	(13.525)
Chopin (do 2016)	(728)	(773)	(822)	(873)	(928)	(6.570)	(10.694)
angelo Praga (do 2016)	(628)	(651)	(680)	(708)	(737)	(7.847)	(11.252)
Amber Baltic (do 2016)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(4.310)	(7.388)
Savoy (do 2016)	(896)	(921)	(947)	(973)	(1.000)	(540)	(5.276)
Dvorak (do 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(13.322)	(19.156)
Elsbet (do 2016)	(3.956)	(240)	(254)	(270)	(287)	(6.631)	(11.638)
w tym Bridgeloan	3.678	–	–	–	–	–	3.678
angelo Monachium (do 2012)	–	(15.681)	–	–	–	–	(15.681)
angelo Pilzno (do 2013)	(240)	(315)	(5.742)	–	–	–	(6.297)
angelo Jekaterynburg (do 2013)	(1.600)	(2.125)	(1.688)	(31.900)	–	–	(37.312)
Sobieski (do 2012)	(188)	(7.814)	–	–	–	–	(8.001)
Parkur Tower (do 2016)	(208)	(2.219)	(234)	(248)	(263)	(2.001)	(5.173)
Gazociąg (2012)	(57)	(57)	(16)	–	–	–	(130)
angelo Airport Bukareszt (do 2013)	(635)	(1.271)	(9.094)	–	–	–	(11.000)
Sienna (do 2016)	(1.250)	(1.250)	(1.250)	(1.438)	(1.688)	(21.923)	(28.798)
Część koncernu Louvre	–	(190)	(773)	(792)	(812)	971	(1.597)
angelo Katowice (2024)	(195)	(390)	(480)	(540)	(560)	(7.993)	(10.158)
andel's Łódź (2023)	(1.100)	(1.350)	(1.500)	(1.600)	(1.800)	(42.650)	(50.000)
andel's Berlin (2023)	(750)	(625)	(950)	(1.175)	(1.275)	(28.950)	(33.725)
Suma długoterminowe	(16.219)	(42.057)	(30.708)	(46.922)	(15.923)	(160.360)	(312.189)
Razem	(71.109)	(43.841)	(51.957)	(47.985)	(17.011)	(191.205)	(423.107)

26.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych – kontynuacja

Kwoty w 1.000 Euro za rok zakończony na dzień 31.12.2009	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)
Suma krótkoterminowe	(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 2012)	–	–	–	(15.681)	–	–	(15.681)
angelo Pilzno (do 2013)	(140)	(190)	(290)	(340)	(5.494)	(5)	(6.461)
angelo Jekaterynburg (do 2012)	(1.038)	(1.600)	(2.125)	(33.932)	–	–	(38.694)
Sobieski (do 2012)	(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)
Suma długoterminowe	(15.393)	(15.108)	(24.756)	(74.173)	(20.329)	(172.784)	(322.543)
Razem	(61.587)	(16.644)	(26.326)	(75.779)	(21.971)	(201.979)	(404.286)

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:

	2010	2009
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga (do 31.12.2010)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 5,75 %		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	6.465.657	6.461.657
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	ausgelaufen	–
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków (do 30.09.2016)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 3,91 %		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	10.694.351	11.388.959
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(547.624)	(467.205)
<i>Kredyt Hotel angelo, Praga (do 31.12.2014)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 4 %		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	11.251.598	11.853.742
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	42.093	84.241
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa (zakończony w styczniu 2010)</i>		
(w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR (3,866 %/4,5 %)		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	8.001.413	8.146.963
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	–	–

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

26.4. Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Wskutek podwyższenia kapitału z dnia 11 maja 2010 spółce Wiener Städtische Versicherung AG w zamian za przejęcie gwarancji subskrypcji akcji przyznano prawo do nabycia w okresie 24 miesięcy od zakończenia podwyższenia kapitału 1.440.000 sztuk akcji w cenie 2,00 EUR/akcję lub do żądania odpłaty gotówkowej w wysokości różnicy między kursem zamknięcia akcji Warimpexu na dzień przed dniem realizacji oraz ceną 2,00 EUR/akcję.

Wahania kursów akcji uwzględnione przy określaniu wartości rynkowej opcji wynikają głównie z wahań historycznych.

Spółka wykazuje na dzień bilansowy otwartą opcję (IFRS 2) o następujących parametrach:

Kurs akcji (wartość bazowa)	2,68 Euro	
Cena realizacji	2,00 Euro	
Odsetki bez ryzyka	0,6 %	
Przewidywane wahania	35,0 %	
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012	
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010	
Przewidywana dywidenda	keine	
Wartość na dzień 31.12.2010 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)		(1.044.000)
Wartość na chwilę zamknięcia wyniosła		(705.600)
wewnętrzna wartość zobowiązań na dzień 31.12.2010		(979.200)

[27] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym nie wystąpiły żadne znaczące zdarzenia, które mogłyby mieć wpływ na zmianę prezentacji sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku.

Wiedeń, dnia 25 marca 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

OPINIA BIEGŁEGO REWIDENTA*

Raport dotyczący skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki **Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft, Wiedeń**, za rok obrotowy od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2010, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2010 oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych za skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz za 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: opracowanie, 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 od oceny 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 skonsolidowanego 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 zastrzeżeń. 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 2010 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2010 roku do dnia 31 grudnia 2010 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), 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 25 marca 2011

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH



MAG. HELMUT MAUKNER
Biegły Rewident

PPA MAG. HANS-ERICH SORLI
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 25 marca 2011



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu
Zakres kompetencji:
Strategia, Investor Relations i
komunikacja w organizacji



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu
Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość,
zarządzanie finansami i sprawy personalne



Christian Fojtl
Członek Zarządu
Zakres kompetencji:
Zarządzanie informacjami,
organizacja i sprawy prawne



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu
Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane i IT

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 2010, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy i statutu spółki obowiązki. Ponadto Przewodniczący Rady Nadzorczej regularnie kontaktował się z Prezesem Zarządu, aby omawiać przede wszystkim kwestie związane ze strategią, rozwojem działalności i zarządzaniem ryzykiem. Ważnym tematem na posiedzeniach RN było informowanie Rady o zmianach gospodarczych i strukturalnych zachodzących w Europie Wschodniej oraz dyskusowanie o szansach i zagrożeniach. 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 2010 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili ustawowe wymogi dot. obecności. Kilka uchwał podjęto w ramach procedury głosowania pisemnego.

Sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2010 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.

Sprawozdanie finansowe zostało rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 25 marca 2011 i przedstawione RN do zatwierdzenia. Rada Nadzorcza przeanalizowała i zatwierdziła sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zatwierdziła także propozycję Zarządu dotyczącą niewypłacania dywidendy za rok obrotowy 2010.

Tym samym sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone zgodnie z § 125 ustawy o akcjach.

Rada Nadzorcza przyjęła skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności.

Pan Victor Igalfy-Igally, Członek RN od 1994 r., w związku z przejściem na emeryturę złożył mandat na koniec 2010 roku. Rada Nadzorcza składa podziękowanie za jego długoletnią współpracę i zaangażowanie.

Rada Nadzorcza składa podziękowania Zarządowi, członkom kadry kierowniczej i pracownikom Grupy Warimpex za ich zaangażowanie w mijającym roku oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, dnia 25 marca 2011

Günter Korp
Przewodniczący Rady Nadzorczej

WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX

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 marcu 2010)



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 czerwcu 2009)



7) angelo Airporthotel**,**

Jekaterynburg-Kolcowo

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo
203 pokoje (otwarty we wrześniu 2009)

6



Kalendarium

29 marca 2011	Publikacja raportu za rok 2010
27 maja 2011	Publikacja I kwartał 2011
3 maja 2011	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2011	Publikacja I półrocze 2011
29 listopada 2011	Publikacja I-III kwartał 2011