



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		2011	Zmiana	korekta z datą wsteczną ² 2010
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		58.613	11 %	52.950
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		6.312	16 %	5.439
Przychody ze sprzedaży razem		64.925	11 %	58.389
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		3.018	-66 %	8.756
EBITDA		12.492	-3 %	12.932
EBIT		9.662	-34 %	14.665
Wynik netto za rok obrotowy		7.240	–	-2.036
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		8.209	26 %	6.496
Suma bilansowa		412.284	4 %	394.806
Kapitał własny		76.582	10 %	69.811
Kapitał podstawowy		54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego		19 %	1 %	18 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		32 %	–	32 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	0,12	–	-0,01
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	–	54.000.000
Ilość hoteli		21	–	21
Liczba pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.462	41	3.421
Liczba nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	–	5
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.150	0 %	1.147
		31.12.2011	Zmiana	31.12.2010
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	605,2	3 %	589,7
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	172,6	2 %	169,2
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	3 %	3,1
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	0,78	-71 %	2,68

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

² informacje dot. korekty z datą wsteczną zostały zawarte w objaśnieniach na str. 22 i w nocie 2.02.

SPIS TREŚCI

U2	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Najważniejsze projekty 2011
07	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
09	Organy Spółki
11	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
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
33	Długotrwałość
34	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
39	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
40	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
108	Opinia biegłego rewidenta
110	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
111	Oświadczenie Zarządu
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 hoteli wzgl. wynajmu nieruchomości biurowych, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

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 2011 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 21 hoteli luksusowych i biznesowych z łączną liczbą ponad 4 800 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 3 462) oraz pięciu budynków komercyjnych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 43 000 m² (po korekcie o udziały częściowe ok. 30 000 m²) w Polsce, Niemczech, Czechach, w Rosji, na Węgrzech, w Rumunii i we Francji.

Hotele trzygwiazdkowe plus i czterogwiazdkowe, tj. marki angelo i andel's, powstają w miastach dużych oraz drugorzędnych pod względem wielkości.

NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY 2011

Najważniejsze projekty operacyjne

- 03/2011 Sprzedaż 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, Warszawa
- 05/2011 Pomyślna emisja obligacji zamiennej o wartości 66,3 mln PLN wzgl. 16,8 mln EUR na GPW w Warszawie
- 07/2011 Sprzedaż pozostałych 12,5 % udziałów w Hotelu Sobieski, Warszawa
- 11/2011 Sprzedaż joint venture w zakresie rozwoju hotelu ekonomicznego
- 12/2011 Otwarcie Airportcity St. Petersburg

Najważniejsze projekty finansowe

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 11 %
- EBITDA w wysokości 12,5 mln EUR
- Częściowe wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych i aktualizacyjnych z tytułu utraty wartości z lat ubiegłych, zaksięgowanie zwiększenia zmniejszonych wartości w wysokości 12,9 mln EUR.
- EBIT w wys. 9,7 mln EUR
- Dodatni wynik finansowy w wysokości 7,2 mln EUR
- Zysk na jedną akcję w wysokości 0,12 EUR
- Wycena dokonana przez CBRE wykazała majątek nieruchomościowy o wartości 605,2 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 3,2 EUR

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 2011, www.corporate-governance.at) zawiera zasady, które spółka jest zobowiązana przestrzegać („zasady L”), wzgl. postanowienia, których spółka nie musi bezwarunkowo spełniać, ale których niespełnienie należy uzasadnić („zasady C”) wzgl. zasady, o których przestrzeganiu spółka decyduje samodzielnie i których nieprzestrzeganie nie wymaga żadnego uzasadnienia („zasady R”). Ogólnie statuty spółki i wewnętrzny regulamin Zarządu wzgl. Rady Nadzorczej są w pełni zgodne z zasadami L, natomiast zasady C spełniane są poza wyjątkami opisanymi poniżej:

- Spółka nie zleciła firmie zewnętrznej czynności audytorskich, ani nie utworzyła oddzielnego działu audytu wewnętrznego, jak określa zasada nr 18 i na razie nie planuje takich zmian. Zarząd uważa takie działania za zbyt kosztowne w porównaniu z potencjalnymi korzyściami, a tym samym nie zamierza wdrażać zasady nr 18 w najbliższej przyszłości ze względów ekonomicznych.
- Zasady wynagradzania Członków Zarządu i Rady Nadzorczej podlegają publikacji, podobnie jak łączne wynagrodzenia wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej. Publikacja indywidualnych danych na temat wynagrodzeń Członków Zarządu i Rady Nadzorczej zgodnie z zasadą 31 i zasadą 51 odbywa się z uwzględnieniem prawa do prywatności wszystkich Członków Zarządu i Rady Nadzorczej wobec stosunkowo nieznaczącej treści informacyjnej dla inwestorów. W zakresie zasad 27 i 30 odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (6.03).
- 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 osiem 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 Komisję Rewizyjną 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” (w wersji z października 2011) z następujących powodów:

- Zasada I.1 i I.12: 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.
- 2): Na stronie internetowej Spółki publikowane są jedynie życiorysy zawodowe kandydatów na członków Rady Nadzorczej Spółki.
- 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 III.1: Ocena działalności Rady Nadzorczej Spółki z uwzględnieniem oceny systemu kontroli wewnętrznej i systemu zarządzania ryzykiem, sporządzonej przez Radę Nadzorczą Spółki będzie zawarta w raporcie finansowym Spółki i będzie publikowana na stronie internetowej Spółki. Akcjonariusze Spółki są uprawnieni do zadawania pytań w tym zakresie w trakcie obrad zwyczajnego Walnego Zgromadzenia, zgodnie z właściwym prawem.

ORGANY SPÓŁKI

Rada Nadzorcza

Günter Korp

Przewodniczący Rady Nadzorczej
Przewodniczący Komisję Rewizyjną/
ekspert ds. finansowych
Przewodniczący Komisji Kadrowej
Rok urodzenia: 1945
Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 2011

Wolfgang Mitterberger

1. Zastępca Przewodniczącego RN
Członek Komisji Rewizyjnej
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1966, Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 2011

Heinrich Geyer

2. Zastępca Przewodniczącego RN
Członek Komisji Rewizyjnej
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Kadrowej

Rok urodzenia: 1939, Po raz pierwszy powołany: 3 listopada 1993
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 2012

Hannes Palfinger

Członek RN

Rok urodzenia: 1973, Po raz pierwszy powołany: 3 maja 2011
Koniec bieżącej kadencji 2012
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 2012
Członek RN Palfinger AG

William Henry Marie de Gelsey

Członek RN

Rok urodzenia: 1921, Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 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 październik 2009
Koniec bieżącej kadencji stanowi WZA
podejmujące uchwały dot. roku obrotowego 2011
Boardmember Speymill Macau Property Co PLC
Przewodniczący RN Informica Real Estate AG
(od sierpnia 2011)



Zarząd

Franz Jurkowitsch (2-gi z prawej)

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 2 września 2016

Zakres kompetencji:

Strategia, Investor Relations i komunikacja w organizacji
Członek Rady Nadzorczej S&T System Integration & Technology
Distribution AG, Wiedeń (do lipca 2011)
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 2 września 2016

Zakres kompetencji:

Finanse i rachunkowość, zarządzanie finansami i sprawy personalne
Zastępca Przewodniczącego 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 lipca 2016

Zakres kompetencji:

Zarządzanie informacjami, organizacja i sprawy prawne

Alexander Jurkowitsch (1-szy z lewej)

Członek Zarządu

Rok urodzenia: 1973

Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

Mandat do 31 lipca 2016

Zakres kompetencji:

Planowanie, kwestie budowlane i IT

HIGHLIGHTS 2011



Sprzedaż 12,5 % udziałów
w Hotelu Slobieski, Warszawa



Sprzedaż pozostałych 12,5 %
udziałów w Hotelu Slobieski, Warszawa

Sprzedaż joint venture
w zakresie rozwoju hotelu
ekonomicznego

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

Maj

Czerwiec

Lipiec

Sierpień

Wrzesień

Październik

Listopad

Grudzień

Pomyślna emisja obligacji
zamiennej o wartości 66,3 mln PLN
wzgl. 16,8 mln EUR na GPW
w Warszawie

Otwarcie Airportcity St. Petersburg



WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX

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

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



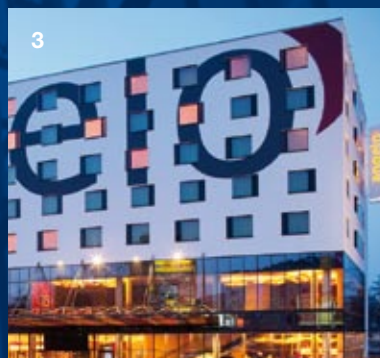
2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

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)



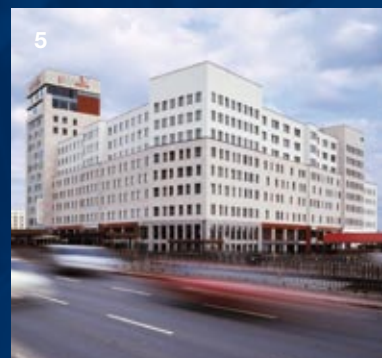
4) angelo Designhotel, Monachium

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



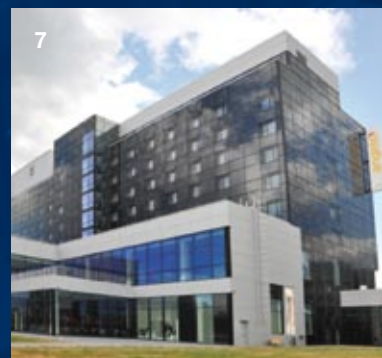
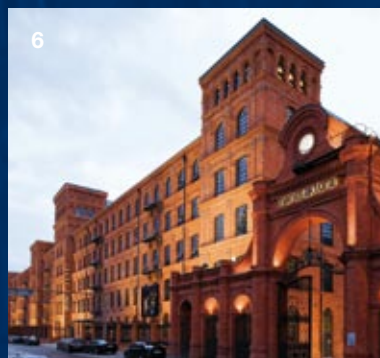
5) andel's Hotel***, Berlin**

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)

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2011 był dla Warimpexu rokiem skutecznej działalności operacyjnej hoteli, rozwoju aktualnych projektów deweloperskich, a także działalności transakcyjnej. Najpóźniej w drugim półroczu zaznaczało się jednak także ponowne pogorszenie sytuacji na rynkach, w szczególności rynkach finansowych. Problemy Europy Południowej, stanowiące negatywny impuls w strefie Euro, są ogólnie znane. Uważam jednak za pozytywny znak, że wszystkie rynki, na których działamy, w roku 2011 odnotowały wzrosty, a prognozy, chociaż wyraźnie umiarkowane, są także obiecujące. Fakt ten potwierdza, że dokonane przez nas inwestycje w regionie Europy Środkowej i Wschodniej to dobra droga.

Zanim przejdę do szczegółów działalności naszych poszczególnych segmentów, chciałbym w tym miejscu zwrócić uwagę na zmianę w naszych zasadach rachunkowości. W tym roku obrotowym dokonaliśmy zmiany w zakresie prezentacji joint ventures w bilansie - z metody konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności. Prezentacja w latach poprzednich została odpowiednio skorygowana z datą wsteczną, aby zapewnić porównywalność danych. W ten sposób spełniamy wymogi międzynarodowych przepisów o rachunkowości zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (IFRS), których stosowanie będzie obowiązywać od roku obrotowego 2013. Chcemy także prezentować Państwu wcześniej jeszcze bardziej wiarygodne i istotne informacje na temat naszej firmy.

Działalność naszych hoteli rozwijała się na niemal wszystkich rynkach pozytywnie i w roku 2011 uzyskaliśmy ponownie dwucyfrowy wzrost przychodów ze sprzedaży. Nasze tradycyjnie najmocniejsze lokalizacje w Monachium, Berlinie i Paryżu zanotowały również wzrosty, zarówno w zakresie obłożenia, jak i cen. Dotyczyło to także trudniejszych rynków, takich jak Czechy i Rumunia, chociaż na znacznie niższym poziomie. Na najważniejszym z naszych rynków, w Polsce, duże wzrosty zanotowały przede wszystkim nasze warszawskie hotele. Tamtejszy Hotel Intercontinental uzyskał nawet najlepszy wynik od początku swego istnienia. Hotele w polskich miastach drugiej wielkości, takich jak Kraków, Łódź czy Katowice, nie uzyskały wprawdzie takich rezultatów, ale zanotowały również spore wzrosty. Także rosyjski rynek hotelarski wyraźnie się poprawił. W szczególności w naszym Hotelu angelo przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu wyraźnie wzrosły wskaźniki obłożenia, co stanowi pozytywny sygnał dla naszego niedawno ukończonego projektu przy porcie lotniczym St. Petersburg.

Dobry poziom wyników naszych hoteli warunkuje dodatni zysk netto w wysokości 7,2 mln Euro oraz 26 %-owy wzrost przepływów pieniężnych z działalności operacyjnej. Wskaźnik EBITDA jako jeden z naszych najważniejszych wskaźników, niepodlegający zniekształceniom wskutek specyficznych w tej branży metod wyceny, w dalszym ciągu pozostaje na wyraźnym plusie w wysokości 12,5 mln Euro, mimo iż w stosunku do ubiegłego roku uległ nieznacznemu spadkowi o 3 %. Spadek ten jest głównie efektem niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości. Net Operating Profit z działalności hoteli wzrósł wyraźnie o 20 % z 21,8 do 26,2 mln Euro.

Z rynków transakcyjnych także docierają głównie dobre wiadomości: Po długim okresie niemal całkowitego zastoju w latach 2009 i 2010 w roku 2011 zrealizowano znowu kilka transakcji sprzedaży hoteli i nieruchomości biurowych na rynku europejskim, przy czym rynek CEE wykazywał mniejszą dynamikę, niż w Europie Zachodniej. Sprzedaż warszawskiego Hotelu Sobieski (udział Warimpexu 25 %) stanowi jedną z pierwszych znaczących transakcji na rynku krajów CEE po okresie globalnego kryzysu finansowego. Pod koniec 2011 roku zrealizowaliśmy z sukcesem sprzedaż naszego 50 %-owego udziału we wspólnym projekcie rozwojowym hoteli ekonomicznych na rzecz naszego partnera joint venture – Starwood Capital Group. Sprzedaż obejmowała dwa znajdujące się już w fazie budowy projekty hotelowe oraz szereg nieruchomości gruntowych, które przygotowaliśmy z sukcesem w ramach joint venture pod zabudowę. Za podjętą decyzją o sprzedaży stoi także strategia koncentracji na naszych głównych markach - angelo i andel's.

W segmencie Development ukończyliśmy zgodnie z planem nasz aktualny projekt przy porcie lotniczym St. Petersburg. W grudniu 2011 otwarty został czterogwiazdkowy Hotel Crowne Plaza – prowadzony przez grupę InterContinental – oraz sąsiadujący z nim biurowiec z 17 000 m² powierzchni do wynajęcia. Pozostałe 15 000 m² ma być wykańczane w zależności od popytu najemców od końca roku 2012. Tym sposobem po naszych hotelach Liner i angelo przy porcie lotniczym Jekaterynburg zrobiliśmy kolejny ważny krok na wzrostowym rynku rosyjskim. Obecnie na pierwszym miejscu naszych projektów deweloperskich znajduje się ukończenie wiedeńskiego Palais Hansen – pierwszego adresu w wiedeńskim segmencie hoteli luksusowych.

I w końcu także na rynkach finansowych udało nam się wysłać pozytywne impulsy za sprawą obligacji zamiennej. Jej emisja nastąpiła na warszawskiej GPW wiosną 2011 w łącznej wartości 66,3 mln złotych (czyli ok. 16,8 mln Euro). Warimpex stał się w ten sposób pierwszym podmiotem zagranicznym aktywnym na rynku obligacji na warszawskiej giełdzie.

W obecnych warunkach rynkowych, w szczególności w warunkach zaostrzającej się znowu sytuacji na rynkach finansowych, chcemy w roku 2012 skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw naszego przedsiębiorstwa, aby zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe interesujące możliwości rozwojowe. Koncentrujemy się więc na umocnieniu naszych struktur finansowych, na budowaniu naszej marki angelo oraz na kontynuacji skutecznej działalności naszych nieruchomości.

Serdeczne podziękowania za pomyślnie zakończony rok 2011 należą się naszym pracownikom, a także Państwu, szanowni Akcjonariusze, za zaufanie, jakim nas obdarzyliście.

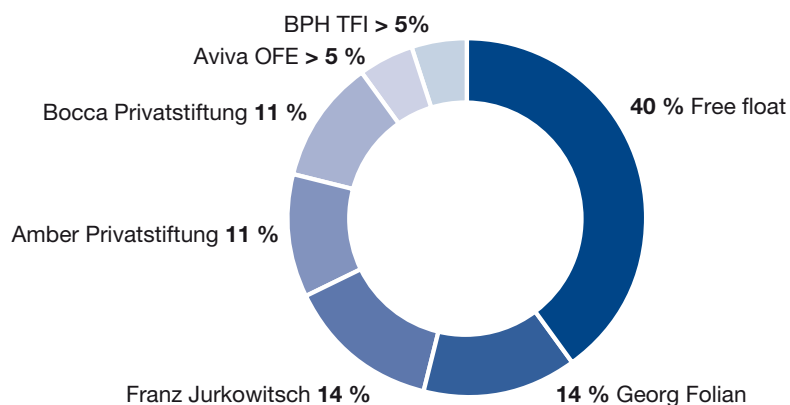
Franz Jurkowitsch

INVESTOR RELATIONS

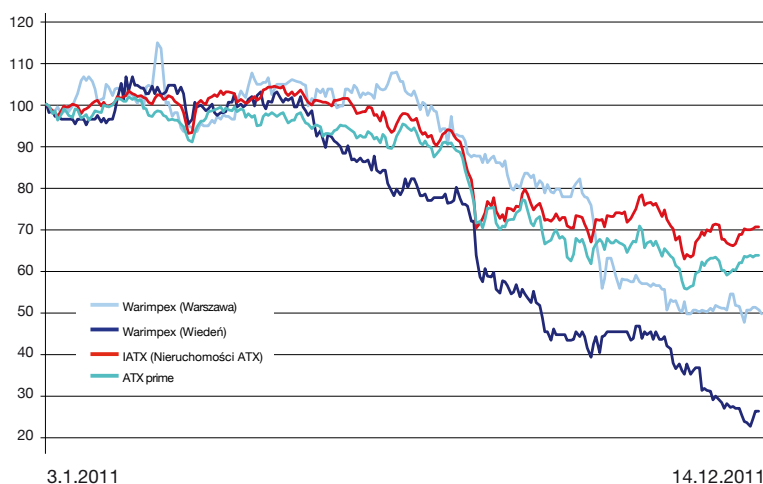
Po 2,68 EUR wzgl. 10,17 PLN na koniec roku 2010 kurs akcji w I kwartale 2011 był stabilny, zaś w II i III kwartale rynek akcji był bardziej zmienny. W IV kwartale kurs akcji wyraźnie spadł. Kurs zamknięcia na dzień 30 grudnia 2011 wyniósł 0,78 EUR wzgl. 2,95 PLN. Pod koniec kwietnia i pod koniec maja dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 66,3 mln PLN z podziałem na części o wartości 250.000 PLN z trzyletnim okresem ważności i oprocentowaniem w wysokości 8,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN. Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. Financial ratio na dzień 31.12.2011 wyniósł 68%.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2011 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Kitzbühel, Zürs, Warszawie, Frankfurtie i Londynie.

Struktura akcjonariuszy Stan: 30 marca 2012



Zmiany kursu



Wskaźniki akcji

ISIN

AT0000827209

Liczba akcji na dzień 31.12.2011

54.000.000

Ticker

Stock Exchanges WXF
Reuters WXFB.VI

Najwyższy kurs*

EUR 2,75 | PLN 10,89

Najniższy kurs*

EUR 0,69 | PLN 2,95

Kurs na 31.12.2011

EUR 0,78 | PLN 2,95

* 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. 41 000 akcji

w Warszawie ok. 14 000 akcji

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011

RYNKI

POLSKA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy wyniósł w pierwszym półroczu 2011 4,4 %, w całym roku 2011 zakłada się 4 %. Ten wysoki wzrost wynika z jednej strony z dużych inwestycji rządowych, a drugiej strony z ożywienia eksportu. W roku 2012 w związku z niepewnością ekonomiczną oczekuje się spowolnienia wzrostu do 2,5 %. Na rok 2013 zakładane jest lekkie ożywienie prywatnego popytu konsumpcyjnego i prywatnych inwestycji, dzięki czemu wzrost gospodarczy ma wynieść 2,8 %.¹

Rynek nieruchomości w Warszawie charakteryzował się w roku 2011 ponownym wzrostem czynszów (+8,0 %) nieruchomości biurowych², wskaźniki yields pozostały w porównaniu rocznym bez zmian. W branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia wzrosły o 1,1 pp do 73 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 10 % do 90 EUR.³

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Warimpex posiada 50 % udział w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental w Warszawie. W 2011 roku Warimpex sprzedał swój 25 %-owy udział w kompleksie hotelowo-biurowym Sobieski.

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, pole golfowe z 27 dołkami sprzedano w lutym 2011.

Obłożenie w Hotelu InterContinental spadło nieznacznie do 76 % (2010: 78 %), jednak średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ponad 10 %. W Hotelu Sobieski, sprzedanym w lipcu, obłożenie w pierwszych 7 miesiącach było nieznacznie większe niż w roku ubiegłym (2011: 60 %, 2010: 56 %), spadła lekko średnia cena pokoju w Euro. Hotel andel's w Łodzi uzyskał w 2011 r. obłożenie w wysokości 54 % (2010: 51 %), udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju w Euro.

Obłożenie Hotelu Chopin spadło z 64 % do 57 %, średnia cena pokoju w euro utrzymywała się na stałym poziomie. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wzrosło (2011: 71 %, 2010: 70 %), średnia cena pokoju wzrosła o 7 %. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 45 % (2010: 42 %), 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 50 %-owy udział w biurowcu Parkur Tower w Warszawie.

Realizacje: 2 biurowce, 1 centrum handlowe

W Warszawie Warimpex sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec. Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. Budowa rozpoczęła się na początku 2011 roku, 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. Planowana jest sprzedaż tego projektu.

¹ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

² CB Richard Ellis Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

³ HotStat – European Chain Hotels

CZECHY

Wirtschaftliches Umfeld

Wzrost PKB w Czechach wyniósł w 2011 roku 1,8 %. W roku 2012 oczekiwany wzrost PKB, ze względu na kryzys w strefie Euro, różne działania fiskalne, takie jak podwyżka podatku VAT oraz pogorszenie wskaźnika klimatu biznesowego, ma wynieść jedynie 0,7 %, zaś w roku 2013 oczekuje się znowu wzrostu na poziomie 1,7 %.⁴

W Pradze wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 3,1 pp do 69 %, średnia cena pokoju w Euro pozostała bez zmian i wynosi 80 EUR.⁵

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 uzdrowiskowy Dvořák w Karlovych Varach. Pod koniec 2011 roku w Hotelu Savoy zmieniła się spółka zarządzająca, nowym zarządzającym jest Golden Tulip (część Louvre/Starwood Capital Group).

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych były obłożone w 60 % wzgl. w 69 % (2010 57 % wzgl. 63%), średnie ceny pokoi w dalszym ciągu były stabilne, tak że średnia cena pokoju wzrosła w sumie o 8 %. W segmencie pięciogwiazdkowym także wzrosły wskaźniki obłożenia, które wyniosły od 55 % do 62 % (2010: 46 % i 62 %). Średnie ceny pokoi przestały spadać po raz pierwszy od 2 lat i wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym od 3 do 19 %. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 76 % (2010: 76 %). Średnia cena pokoju wzrosła o 8 %. W Hotelu angelo w Pilźnie obłożenie pozostało bez zmian na poziomie 46 %, średnia cena pokoju wzrosła o 7 %.

WĘGRY

Środowisko gospodarcze

Po spadku PKB z 6,8 % w 2009 i wzroście o 1,3 % w 2010 roku na rok 2011 oczekuje się wzrostu PKB o 1,4 %. Niepewność co do dalszych działań fiskalnych oraz słaby Forint będą stanowić obciążenie dla popytu konsumpcyjnego i inwestycji w roku 2012, a oczekiwany wzrost wynosi jedynie 0,5 %. Na rok 2013 zakładany wzrost gospodarczy wynosi obecnie 1,4 %.⁶

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały niezmiennie, prime-yields spadły o 25 Bp⁷, 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 600 m² powierzchni do wynajęcia, wykorzystywany w roku ubiegłym do własnych celów, był w 2011 roku częściowo wynajęty.

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.

⁴ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

⁵ HotStats European Chain Hotels

⁶ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

⁷ CB Richard Ellis Market View EMEA Rents and Yields Q4 2011

RUMUNIA

Środowisko gospodarcze

Po osiągnięciu najniższej wartości po dwóch latach spadków, w roku 2011 oczekiwany jest dodatni wzrost w wysokości 1,7 %. Po wzroście w 2011 r. napędzanym eksportem rok 2012 ma przynieść dalszy wzrost eksportu, który pozytywnie wpłynie na popyt wewnętrzny, a wzrost gospodarczy ma wynieść 2,1 %. Na rok 2013 oczekuje się wzrostu w wysokości 3,4 %.

Na całym rynku w Bukareszcie wzrosły wskaźniki obłożenia przy pozostających na niskim poziomie średnich cenach pokoi.

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 2011 41 % (2010: 40 %). Średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 3 %.

NIEMCY

Środowisko gospodarcze

Gospodarka niemiecka dokonała bardzo szybkiego zwrotu po znacznej kontrakcji (- 5,1 %) w 2009 roku. W 2010 roku w związku ze zwiększonym eksportem, głównie w przemyśle samochodowym oraz budowy maszyn i urządzeń, PKB wzrósł ponownie o 3,7 %. Za rok 2011 oczekuje się wzrostu PKB w wysokości 2,9 %. Zaś w roku 2012 wzrost ma wynieść 0,8 % i w roku 2013 1,5 %.⁸

W Berlinie obłożenie wzrosło średnio o 3,0 pp do 75,2 %, średnia cena pokoju wzrosła o 0,7 % do 128 EUR. W Monachium obłożenie wzrosło średnio o 0,5 pp do 77,3 %, średnia cena pokoju wzrosła o 1,1 % do 123 EUR.⁹

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 80 % (2010: 78 %). Po wzroście średniej ceny pokoju w 2010 o ok. 30 %, cena ta spadła o 2 %. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło w 2011 r. 69 % (2010: 64 %). Udało się lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

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 oraz powierzchnie komercyjne. Prace związane z planowaniem obu projektów są w toku.

⁸ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

⁹ HotStats European Chain Hotels

FRANCJA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy był nieznacznie wyższy w 2011 w porównaniu z 2010, tzn. z 1,5 % wzrósł do 1,6 %, dzięki czynnikom nietypowym, takim jak premia za złomowanie i zasilenie magazynów. Na rok 2012 prognoza wzrostu w związku z brakiem tych czynników wynosi 0,6 %. W 2013 zakładany wzrost ma wynieść 1,4 %.¹⁰

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 2011 wyniosło 76 % wzgl. 68 % (2010: 72 % wzgl. 65 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach nieznacznie wzrosła.

AUSTRIA

Środowisko gospodarcze

Po dużym wzroście PKB w wysokości 3,8 % w pierwszym półroczu 2011, wzrost wyraźnie wyhamował w drugim półroczu. W 2011 zakładany wzrost ma wynieść 2,9 %. Na rok 2012 w związku ze słabszym prywatnym popytem konsumpcyjnym i oczekiwanym pogorszeniem sytuacji kredytowej zakłada się mniejszy wzrost gospodarczy w wysokości 0,9 %, na rok 2013 oczekiwany wzrost wynosi 1,9 %.¹¹

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz PORR Solutions Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii zostanie otwarty na początku roku 2013. Udało się znaleźć renomowanego dzierżawcę i firmę prowadzącą dla Palais Hansen. Jest nim podmiot prowadzący hotele Kempinski. Prace budowlane rozpoczęły się na początku września 2010.

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 %. W 2010 osiągnięto jednak ponownie wzrost 4,0 %. Także w kolejnych latach oczekiwany jest solidny wzrost gospodarki: 2011 (3,9 %), 2012 (3,8 %) i 2013 (4,0 %). Powodem tych oczekiwań jest silniejszy popyt inwestycyjny, wyższe ceny surowców i dalsza poprawa sytuacji w zakresie wydatków konsumpcyjnych.¹²

W roku 2011 istniał wystarczający popyt najemców w St. Petersburgu, średnie czynsze wyraźnie wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec

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. W St. Petersburgu Warimpex posiada 50 % udziałów w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 otwarto w pierwszej fazie 4-gwiazdkowy hotel marki Crowne Plaza (Grupa Intercont) oraz biurowiec z 17 000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt

¹⁰ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

¹¹ European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

¹² European Commission – European Economic Forecast Autumn 2011

Airportcity St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową OAO AVIELEN A.G. w ramach joint venture z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. Jest to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Istniejący Hotel Liner w 2011 roku notował w dalszym ciągu zadowalające obłożenie, natomiast obłożenie w znacznie droższym Hotelu angelo udało się niemal podwoić (2011: 36 %, 2010: 19 %), średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną.

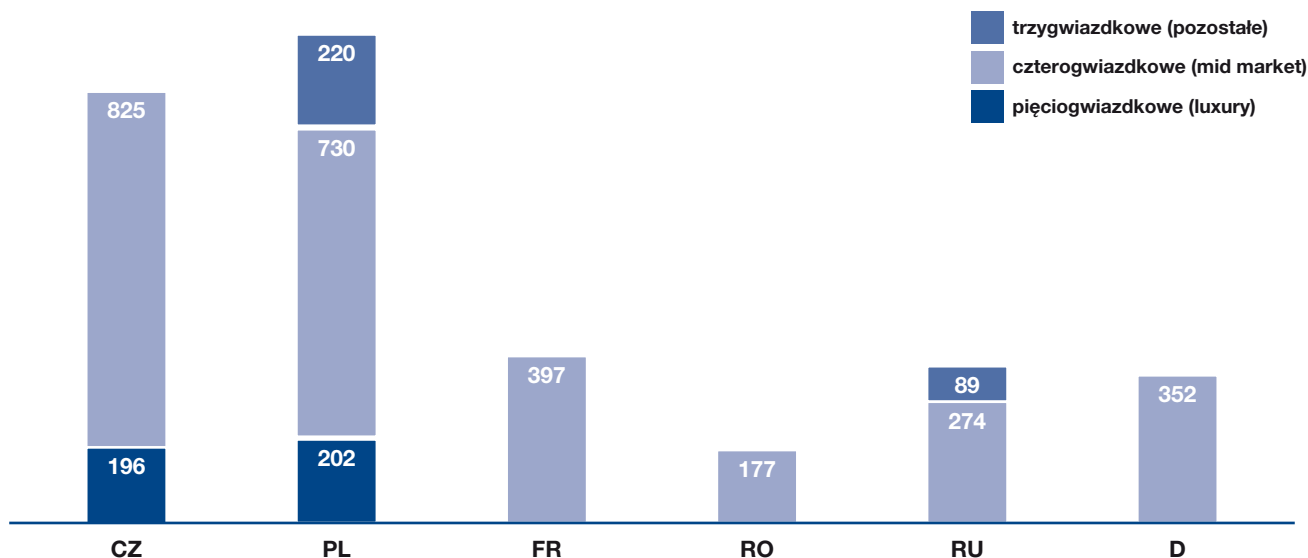
Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się drugi biurowiec w stanie surowym z 15.000 m² powierzchni do wynajęcia. Biurowiec może zostać ukończony w zależności od popytu najemców i finansowania.

HOTELE EKONOMICZNE

50 %-owy udział w projekcie rozwojowym hoteli ekonomicznych został pod koniec 2011 roku sprzedany na rzecz partnera joint venture, spółki zależnej Starwood Capital Group. Sprzedaż obejmuje dwa hotele w budowie w polskim Wrocławiu oraz szereg nieruchomości gruntowych, które joint venture przygotowało z sukcesem pod zabudowę.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2011



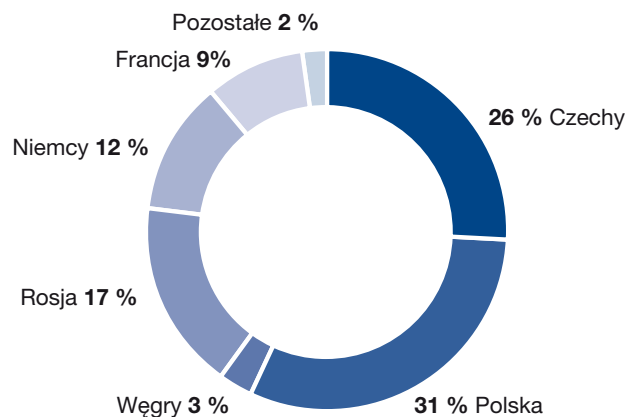
W porównaniu z 31 grudnia 2010 wzrosła liczba pokoi z 3.421 o 41 do 3.462 (po korekcie o udziały częściowe) na dzień 31 grudnia 2011. Jest to efektem otwarcia Hotelu Crowne Plaza w St. Petersburgu pod koniec 2011, skompensowanego sprzedażą Hotelu Sobieski w Warszawie.

ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2011 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 Polsce, Niemczech, Czechach i Rosji.

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

Majątek nieruchomościowy wg krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień 31.12.2011

Większa część majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value), czyli 31 %, znajduje się w Polsce, kolejne 26 % w Czechach, udział w Rosji zwiększył się w związku z ukończeniem Airportcity St. Petersburg z 13 % do 17 %. W podziale na sektory ok. 96 % nieruchomości (bez projektów rozwojowych) przypada na hotele, a 4 % na nieruchomości biurowe.

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

W roku obrotowym dokonano zmiany w zakresie prezentacji joint ventures (wspólnych przedsięwzięć) w bilansie – z metody konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności; Prezentacja w bilansie w latach ubiegłych została odpowiednio skorygowana z datą wsteczną.

Zdaniem Grupy w ten sposób sprawozdanie finansowe będzie dostarczało adresatom informacji bardziej wiarygodnych i istotniejszych. Potwierdza to także stanowisko IASB, że konsolidacja proporcjonalna wspólnych przedsięwzięć joint ventures nie jest adekwatną metodą ujmowania ich w bilansie. Od lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2013 lub później nie będzie to już dopuszczalne.

Wynik finansowy roku obrotowego 2011

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat (1.000 EUR))	2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	58.613	52.950	46.410
Development & Asset Management	6.312	5.439	4.288
	64.925	58.389	50.698
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	12.253	20.080	34.738
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty	-9.234	-11.323	-30.828
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	3.018	8.756	3.910
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	–	-1.314	1.264
Pozostałe przychody operacyjne	1.007	304	617
	1.007	-1.011	1.881
	68.950	66.134	56.489
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-26.992	-26.557	-23.079
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-3.001	-104	-1.147
Koszty świadczeń pracowniczych	-18.756	-18.628	-17.378
Pozostałe koszty operacyjne	-7.710	-7.912	-11.235
Koszty razem	-56.459	-53.201	-52.839
EBITDA	12.492	12.936	3.650
Amortyzacja/zwiększenie wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-2.829	1.732	-59.835
Zmniejszenie wartości firmy	–	–	-1.430
EBIT	9.663	14.665	-57.615
Przychody z działalności finansowej	3.873	592	1.802
Koszty działalności finansowej	-18.894	-19.210	-18.441
Przychody z joint ventures	12.436	916	-18.807
Wynik brutto	7.077	-3.038	-93.061
Wynik netto za rok obrotowy	7.240	-2.036	-93.960

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2011 w dalszym ciągu pozytywnie. Po bardzo trudnym roku 2009, rok 2010 był już wyraźnie lepszy niż 2009 i trend ten utrzymał się także w 2011 roku. Główne rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się jednak w dalszym ciągu bardzo różnie: Przychody ze sprzedaży na rynkach zachodnioeuropejskich Monachium, Berlin i Paryż ponownie wzrosły. W Czechach, a szczególnie w Pradze, ponownie wyraźnie wzrosły przychody ze sprzedaży po bardzo słabych latach 2009 i 2010. Wzrost obrotów w Polsce był zróżnicowany. Podczas gdy w hotelach warszawskich przychody ze sprzedaży wyraźnie się zwiększyły, a Hotel Intercont zanotował najlepszy rok od początku swojej działalności, dynamiki tej nie dało się zauważyć w aglomeracjach poza stolicą. Mimo to także hotele w mniejszych miastach uzyskały wzrosty przychodów.

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

Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły o 11 % z 58,4 mln EUR do 64,9 mln EUR w roku 2011. Przychody hoteli wzrosły w porównaniu z 2010 z 53,0 mln EUR do 58,6 mln EUR. Powodem tego wzrostu są generalne wzrosty przychodów w całym portfolio, ale w szczególności w Pradze i Jekaterynburgu.

Przychody z tytułu wynajmu biur i świadczenia usług deweloperskich wzrosły z 5,4 mln EUR do 6,3 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej pozostały na niezmiennym poziomie, wzrosły przychody w podsegmencie Development wskutek postępu w realizacji zlecenia ukończenia biurowca Le Palais w Warszawie.

Sytuacja w zakresie wyniku

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

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

Przychody ze sprzedaży nieruchomości:

W roku obrotowym 2011 Warimpex sprzedał swoje 25 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 1,9 mln EUR. Pod koniec roku Warimpex sprzedał 50 %-owy udział w projekcie rozwojowym hoteli ekonomicznych joint venture na rzecz partnera. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 1,0 mln Euro.

W roku ubiegłym Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie deweloperskim Palais Hansen w Wiedniu za kwotę 7,2 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 ubiegłego 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.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych) i odpisów amortyzacyjnych (od wartości niematerialnych i prawnych) (=EBITDA) spadł nieznacznie z 12,9 mln EUR w roku 2010 o 3 % do 12,5 mln EUR. Ten niewielki spadek wynika głównie z niższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości (-5,7 mln EUR) oraz z wyraźnie wyższych przychodów w segmencie Hotels & Resorts w związku z wyższymi przychodami ze sprzedaży.

EBIT

Na rynkach nieruchomości w Europie Wschodniej odnotowano rosnącą stabilizację wartości nieruchomości, w roku obrotowym możliwe stało się wycofanie nadzwyczajnych odpisów amortyzacyjnych z lat ubiegłych w wys. 12,9 mln EUR (2010: 15,7 mln EUR), ponieważ wartości rynkowe na dzień bilansowy ustabilizowały się, głównie w związku z lepszymi wskaźnikami obłożenia i cenami pokoi. Mimo to wykazano nadzwyczajne odpisy amortyzacyjne w wys. 3,6 mln EUR (2010: 1,9 mln EUR), planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 12,1 mln EUR (2010: 12,1 mln EUR).

Ze względu na niższe zwiększenia wartości i niższe przychody ze sprzedaży nieruchomości spadł wskaźnik EBIT, mimo wyraźnie wyższych przychodów w segmencie Hotels & Resorts, z 14,7 mln EUR do 9,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ wyraźnej zmianie z -17,7 mln EUR na -2,6 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek oraz odsetki od obligacji zamiennych wzrosły w roku obrotowym 2011 w porównaniu z 2010 z 13,9 mln EUR do 15,2 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej w 2011 roku był obciążony nieodnoszącymi się do środków pieniężnych ujemnymi różnicami kursowymi w związku z kredytami w CHF i niezrealizowanymi stratami z pochodnych instrumentów finansowych w wys. 2,2 mln EUR (2010: 4,7 mln EUR).

Wynik joint ventures uległ zmianie głównie w związku z wyższymi zwiększeniami wartości udzielonych pożyczek (2011: 9,9 mln EUR, 2010: 4,6 mln EUR) i niższymi przypisanymi stratami (2011: 9,9 mln EUR, 2010: 4,6 mln EUR) z 0,9 mln do 12,4 mln.

Wynik netto za rok obrotowy

Wynik finansowy netto Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z -2,0 mln EUR do 7,2 mln EUR. Poprawa ta wynika głównie z wyższych wyników hoteli i joint ventures, skompensowanych niższym zwiększeniem wartości nieruchomości i niższymi przychodami ze sprzedaży nieruchomości.

Analiza segmentów działalności

(porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt 5 „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	2011	2010	2009
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	103.443	96.364	79.608
Średnio pokoje przypadające na Grupę*	3.556	3.519	3.089
GOP przypadający na Grupę	26.226	21.844	17.052

* Por. nota 5.01 „Wyniki segmentu Hotels & Resorts”

W roku obrotowym dynamika przychodów ze sprzedaży w hotelach była wyraźnie wyższa niż w 2010 i 2009. Średnia liczba dostępnych pokoi wzrosła nieznacznie o 1 %, za to przychody ze sprzedaży z działalności hoteli wzrosły z 96,25 mln EUR o 7 % do 103,25 mln EUR.

Net Operating Profit (= Gross Operating Profit (GOP), określony zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry” minus koszty after GOP) wzrósł o 20 % do 26,21 mln EUR. Powodem wyższej marży NOP były głównie wyższe obłożenie i ceny pokoi.

Segment Development & Asset Management

w TEUR	2011	2010	2009
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	7.388	6.799	5.650
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	3.018	8.756	3.910
Segment EBITDA	-627	5.774	-3.181

Przychody ze sprzedaży segmentu „Development & Asset Management” wzrosły o 9 % z 6,8 mln EUR do 7,4 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z rozliczenia usług deweloperskich w związku ze zleceniem ukończenia dot. biurowca Le Palais w Warszawie.

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom.

W roku obrotowym 2011 Warimpex sprzedał swoje 25 % udziałów w Hotelu Sobieski w Warszawie. Transakcja ta odniosła się na wynik kwotą 1,9 mln EUR. Pod koniec roku Warimpex sprzedał 50 %-owy udział w projekcie rozwojowym hoteli ekonomicznych joint venture na rzecz partnera. Wynik na tej transakcji wyniósł ok. 1,0 mln Euro.

W ubiegłym roku Warimpex sprzedał 16,69 % udziałów w projekcie rozwojowym Palais Hansen w Wiedniu, projekt deweloperski Biurowiec Le Palais w Warszawie oraz udział w nieruchomości deweloperskiej pod realizację projektu w Warszawie i udział w projekcie energetycznym. Zysk bilansowy z tytułu tych transakcji sprzedaży wyniósł 8,8 mln EUR.

Sytuacja majątkowa i finansowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2011	2010	2009
Aktywa			
Aktywa trwałe	393.951	377.947	383.333
Aktywa obrotowe	18.334	16.859	20.542
Suma aktywów	412.285	394.806	403.875
Pasywa			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	39.600
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	25.382	19.767	9.826
Udziały mniejszościowe	-2.800	-3.956	-1.955
Kapitał własny ogółem	76.582	69.811	47.470
Zobowiązania długoterminowe	243.269	240.489	252.402
Zobowiązania krótkoterminowe	92.434	84.505	104.003
Zobowiązania ogółem	335.703	324.995	356.405
Suma kapitału własnego i zobowiązań	412.285	394.806	403.875

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. Aktywa trwałe wzrosły mimo sprzedaży aktywów w związku ze zwiększeniem wartości i ukończeniem Airportcity St. Petersburg.

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.

Udział kapitału własnego według bilansu wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim o 1 % do 19 %. 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 32 % (2010: 32 %) (NAV/ skorygowana suma bilansowa).

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2011	2010	2009
Wpływy z działalności operacyjnej	66.019	58.782	54.551
Wydatki na działalność operacyjną	-57.810	-52.286	-48.655
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8.209	6.496	5.896
Sytuacja finansowa i przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-1.521	-1.009	-48.106
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-6.606	-5.495	24.523
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	7.016	7.292	7.380

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 6,5 mln EUR w porównywalnym okresie 2010 do 8,2 mln EUR. Podczas gdy operacyjne przepływy pieniężne netto w segmencie Hotels & Resorts wzrosły, operacyjne przepływy pieniężne w segmencie Development & Assetmanagement pozostały niezmienione.

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 wahanom.

Porównaj szczegółowe wyjaśnienia w pkt 5 „Informacje dot. segmentów działalności” w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Odływ środków z inwestycji dotyczy głównie wydatków na rzeczowe aktywa trwałe (2,8 mln EUR) i joint ventures (9,6 mln EUR), skompensowany wpływami ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości (9,1 mln EUR).

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

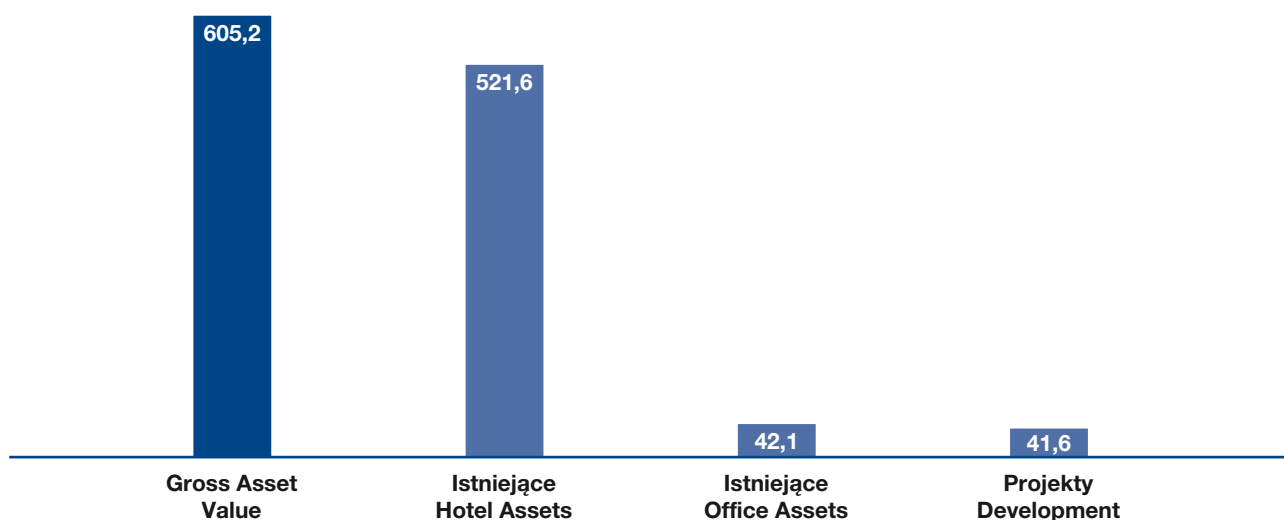
Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika przede wszystkim z wpływów z emisji obligacji zamiennej w wys. 16,6 mln EUR i spłaty pożyczek i kredytów w wys. 20,4 mln EUR.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 21 hoteli łącznie z ponad 5 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe 3 461) oraz pięć nieruchomości biurowych o powierzchni do wynajęcia ok. 43 000 m² (skorygowane o udziały częściowe 30 000 m²).

Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value

Gross Asset Value



Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex wycenia swoje nieruchomości według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, a zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

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

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami. 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 6,25 % 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: 7,75 % do 9,00 %), w Niemczech 6,75 % do 7,25 % (w roku poprzednim: 6,75 % do 7,00 %), we Francji 7,25 % (w roku poprzednim: 7,25 %), w Rosji od 11,00 % do 12,00 % (w roku poprzednim: 11,50 % do 12,00 %). Nieruchomości biurowe na Węgrzech, w Polsce i w Rosji zdyskontowano w wysokości 8,75 % do 11,50 % (w roku poprzednim: 8,00 % do 9,50 %).

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 605,2 mln EUR (w roku poprzednim: 589,7 mln EUR), w tym 272,6 mln EUR (2010: 261,9 mln EUR) z joint ventures. Ten niewielki wzrost wynika przede wszystkim ze sprzedaży nieruchomości wyrównanymi nowymi inwestycjami i wzrostem wartości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 169,2 mln EUR do 172,6 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2011.

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

w mln EUR	12/2011	zmiana z datą wsteczną 12/2010	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	79,4		73,8
Wartości firmy	-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,4	-0,3	
Rezerwa na podatek odroczonego	12,4	12,0	12,6
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	268,6	266,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	306,8	38,1	36,3
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	13,9	14,9	
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	14,4	0,5	0,8
Wartość bilansowa projektów Development	8,1	5,4	
Wartość godziwa projektów Development	11,5	3,4	3,7
Wartość bilansowa Joint Ventures	92,3	78,5	
Wartość godziwa Joint Ventures	132,4	40,1	42,9
Triple Net Asset Value	172,6		169,2
Liczba akcji na dzień 31.12.	54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR	3,2		3,1

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. Wytoczne dla Zarządu i Rady Nadzorczej określają zakresy kompetencji i obowiązków organów spółki.

(b) Ryzyka operacyjne

W segmencie „Hotels & Resorts” Warimpex jest narażony na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższyć to ilość dostępnych łóżek.

Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym w związku z instrumentami finansowymi oraz istniejące ryzyka związane ze stopami procentowymi, walutowe, kredytowe czy też związane z płynnością względnie pochodne instrumenty finansowe stosowane przez Grupę zostały szczegółowo opisane w Notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w pkt 25 i 26.

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na 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 przygotowanych jest kilka transakcji sprzedaży. Po dniu bilansowym podpisano Term Sheet dot. sprzedaży Hotelu Intercontinental w Warszawie. Zakładamy, że transakcja ta zostanie zawarta w najbliższych miesiącach.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2011 skonsolidowane okresowe sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 72,4 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 dłużnych papierów wartościowych wzgl. obligacji zamiennych. Jeśli te środki okażą się niewystarczające, dodatkową płynność można uzyskać 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 średniookresowych, zatwierdzanych przez Zarząd.

Rzetelność rachunkowości w spółkach zależnych jest nadzorowana przez zarządcę hotelu (np. Vienna International, Intercontinental Hotel Group, Louvre Hotels) 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
- Komisja Rewizyjna (tylko w zakresie sprawozdań finansowych)

W ramach regularnych posiedzeń Zarządu z lokalnymi zarządami omawiane są bieżące sprawy związane z działalnością oraz szanse 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 Rewizyjną 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 2011 średnie zatrudnienie wyniosło 1 094 (w roku poprzednim: 1 078) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 56 (w roku poprzednim: 69) 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.

Angaben gemäß § 243a UGB¹³

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 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.

Pod koniec kwietnia i pod koniec maja 2011 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości 66,3 mln PLN z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i oprocentowaniem w wysokości 8,5 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN. Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela.

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 3 maja 2011 Zarząd został upoważniony do podwyższenia kapitału akcyjnego w ciągu pięciu lat o kwotę maks. 5 400 000 EUR poprzez emisję maks. 5 400 000 sztuk nowych akcji zwykłych na okaziciela w zamian za wkład gotówkowy lub rzeczowy, również w kilku transzach, również z wyłączeniem prawa poboru oraz do ustalenia kursu emisji i warunków emisji w zgodzie z Radą Nadzorczą.

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.

¹³ Unternehmensgesetzbuch – austriacki kodeks handlowy

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

PERSPEKTYWY

Siedem projektów nieruchomościowych znajduje się obecnie w fazie budowy lub zaawansowanego rozwoju. W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty hotelowe:

- Biura Le Palais, Warszawa (planowane otwarcie koniec 2012)
- Palais Hansen – Hotel Kempinski, Wiedeń (planowane otwarcie I kwartał 2013)
- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15.000 m² powierzchni biurowej

W obecnych warunkach rynkowych, w szczególności w warunkach zaostrzającej się znowu sytuacji na rynkach finansowych, chcemy w roku 2012 skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw naszego przedsiębiorstwa, aby zająć dobrą pozycję, gdy otworzą się nowe interesujące możliwości rozwojowe. Koncentrujemy się więc na umocnieniu naszych struktur finansowych oraz na kontynuacji skutecznej działalności naszych nieruchomości.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2012



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Christian Fojtl
Członek Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2011

36	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
37	Skonsolidowany bilans
38	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
39	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
40	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
40	Informacje ogólne
40	Zasady rachunkowości
57	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
59	Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych
61	Informacje dotyczące segmentów działalności
72	Noty do skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego
77	Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję
94	Informacje dot. stosunków z podmiotami i osobami powiązanymi
96	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
97	Instrumenty finansowe
107	Zdarzenia po dniu bilansowym
108	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011

w EUR	Nota	2011	korekta z datą wsteczną	
			2010	2009
Przychody ze sprzedaży				
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		58.612.991	52.949.861	46.410.246
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		6.311.780	5.439.437	4.287.622
	6.01.	64.924.772	58.389.298	50.697.868
Przychody ze sprzedaży nieruchomości				
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		12.252.625	20.079.867	34.737.562
Wartości bilansowe oraz spłacone pożyczki i kredyty		(9.234.468)	(11.323.492)	(30.827.583)
	[04]	3.018.156	8.756.375	3.909.979
Pozostałe przychody i koszty operacyjne				
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	[15]	–	(1.314.444)	1.264.444
Pozostałe przychody operacyjne		1.007.443	303.599	616.529
		1.007.443	(1.010.845)	1.880.973
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	6.02.	(26.992.040)	(26.557.209)	(23.078.512)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	6.02.	(3.000.771)	(104.618)	(1.147.033)
Koszty świadczeń pracowniczych	6.03.	(18.756.421)	(18.628.238)	(17.378.058)
Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne oraz zwiększenie wartości rzeczowych aktywów trwałych, „nieruchomości inwestycyjnych” i wartości niematerialnych i prawnych	6.04.	(2.829.171)	1.732.343	(59.835.183)
w tym zwiększenia zmniejszenia wartości		12.861.965	15.734.935	–
Pozostałe koszty operacyjne	6.05.	(7.709.635)	(7.912.281)	(11.235.098)
Zmniejszenie wartości firmy	[12]	–	–	(1.429.626)
		(59.288.038)	(51.470.004)	(114.103.510)
Wynik na działalności operacyjnej		9.662.333	14.664.825	(57.614.690)
Przychody z działalności finansowej	6.07.	3.872.994	591.622	1.801.857
Koszty działalności finansowej	6.06.	(18.894.065)	(19.210.231)	(18.441.370)
Przychody z joint ventures	13.3.	12.435.537	915.824	(18.806.557)
Wynik brutto		7.076.798	(3.037.960)	(93.060.760)
Podatek dochodowy	[07]	(324.316)	(246.958)	(1.031.011)
Podatek dochodowy odroczoney	[07]	488.001	1.249.236	132.112
Wynik netto okresu		7.240.484	(2.035.681)	(93.959.659)
Różnice kursowe		(742.423)	(1.131.665)	(888.569)
Zysk/strata hedging		(138.916)	(80.419)	(734.628)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		22.340	(51.993)	260.491
Pozostałe przychody i koszty		(858.999)	(1.264.077)	(1.362.707)
Razem przychody i koszty okresu		6.381.485	(3.299.758)	(95.322.366)
Zysk netto okresu przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej		6.478.723	(528.796)	(87.811.812)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		761.761	(1.506.885)	(6.147.847)
		7.240.484	(2.035.681)	(93.959.659)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej		5.149.170	(1.308.217)	(88.916.860)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		1.232.315	(1.991.541)	(6.405.506)
		6.381.485	(3.299.758)	(95.322.366)
Zysk na jedną akcję:				
podstawowy, z zysku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[08]	0,12	(0,01)	(2,40)
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[08]	0,12	(0,01)	(2,40)

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2011

korekta z datą wsteczną
(bilans otwarcia 2010)

in EUR	Nota	2011	2010	2009
AKTYWA				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	[09]	277.149.161	274.451.818	276.221.789
Nieruchomości inwestycyjne	[10]	13.562.844	14.893.989	15.036.577
Wartość firmy (goodwill)	[12]	921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	[11]	219.470	295.867	409.536
Joint ventures	[13]	92.252.489	78.511.088	69.056.586
Jednostki stowarzyszone		–	–	9.337.412
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	9.493.936	8.566.815	12.248.164
Podatek odroczony	[07]	351.654	305.916	101.896
		393.950.821	377.946.759	383.333.225
Aktywa obrotowe				
Zapasy	[15]	1.497.460	1.035.092	2.358.220
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[17]	5.825.035	5.122.854	10.719.554
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[16]	3.988.802	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	26.3.	6.795	42.093	84.241
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[18]	7.015.958	7.292.046	7.380.244
		18.334.050	16.858.955	20.542.260
SUMA AKTYWÓW		412.284.871	394.805.713	403.875.484
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA				
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>				
Kapitał podstawowy	[08]	54.000.000	54.000.000	39.599.999
Kapitał zapasowy		71.387.604	70.921.626	59.627.010
Niepodzielony wynik finansowy		(46.797.314)	(53.258.449)	(52.729.653)
Akcje własne	[08]	(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe	[19]	1.093.045	2.405.011	3.229.705
		79.381.948	73.766.802	49.425.674
<i>Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki</i>		(2.800.148)	(3.955.816)	(1.955.336)
Kapitał własny ogółem		76.581.800	69.810.986	47.470.338
Zobowiązania długoterminowe				
Obligacje zamienne	22.1.	13.774.416	–	–
Kredyty i pożyczki	22.2.	212.224.507	214.578.820	232.531.486
Rezerwy	[20]	4.017.065	4.464.765	4.526.857
Pozostałe zobowiązania	[21]	866.610	8.594.703	464.726
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[07]	12.386.386	12.850.989	14.879.340
		243.268.983	240.489.276	252.402.409
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[21]	16.385.504	9.416.032	28.012.392
Kredyty i pożyczki	22.2.	72.414.075	72.738.135	70.744.005
Pochodne instrumenty finansowe	26.3.	2.199.317	1.591.624	467.205
Podatek dochodowy		104.575	215.922	192.450
Rezerwy	[20]	1.330.616	543.738	4.586.683
		92.434.087	84.505.451	104.002.736
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		412.284.871	394.805.713	403.875.484

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011

w EUR	Nota	2011	korekta z datą wsteczną	
			2010	2009
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych		62.271.660	58.397.389	50.809.044
z projektów w zakresie nieruchomości		3.681.605	143.137	2.270.124
z odsetek		65.508	241.989	1.472.212
		66.018.772	58.782.515	54.551.380
Wydatki na działalność operacyjną				
projekty w zakresie nieruchomości		(2.093.353)	(16.886)	(1.186.885)
zużycie materiałów i usług		(28.023.352)	(26.071.014)	(21.280.829)
świadczenia pracownicze		(19.080.217)	(18.770.963)	(18.193.188)
pozostałe koszty operacyjne		(8.143.175)	(7.268.434)	(6.161.972)
podatek dochodowy		(469.738)	(158.993)	(1.832.396)
		(57.809.834)	(52.286.289)	(48.655.270)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		8.208.938	6.496.226	5.896.110
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej				
Wydatki na				
nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(2.764.887)	(9.909.798)	(52.199.026)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(129.586)	(213.493)	(4.428.760)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		(1.078.982)	–	–
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(25.262)	(930)	(303.119)
pozostałe aktywa finansowe		72.107	1.481.593	(1.675.516)
na joint ventures	13.4.	(9.550.648)	(6.420.224)	(19.688.295)
		(13.477.259)	(15.062.853)	(78.294.716)
Wpływy				
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		9.097.192	16.389.138	30.241.362
pomniejszone o wypływy ze sprzedanych grup do zbycia		(6.829)	(2.701.780)	(52.778)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach		371.078	366.000	–
ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		1.120.394	–	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures	13.4.	1.374.440	–	–
		11.956.275	14.053.358	30.188.584
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(1.520.984)	(1.009.495)	(48.106.132)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej				
Wpływy ze zmian kapitału		–	28.716.885	8.099.998
Wydatki na zmiany kapitału		–	(3.096.512)	(449.928)
Wydatki na nabycie akcji własnych	[08]	–	–	(10.368)
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		(76.649)	68.450	–
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		16.554.991	–	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	22.2.	12.375.723	14.653.280	91.168.185
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów	22.2.	(20.429.427)	(31.941.886)	(63.301.913)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(15.030.220)	(13.895.499)	(13.197.916)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		–	–	1.944.516
Wypłata dywidend	[08]	–	–	–
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(6.605.582)	(5.495.283)	24.252.574
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		82.373	(8.552)	(17.957.448)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(358.460)	(79.646)	(173.872)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.292.046	7.380.244	25.511.564
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		7.015.958	7.292.046	7.380.244

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011

Kwoty w EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik finansowy	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Udziały bez wpływu na kontrolę		Razem
						RAZEM	jednostki	kapitał własny
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
korekta z datą wsteczną	–	–	(11.232.522)	–	(13.624)	(11.246.145)	(6.070)	(11.252.216)
Stan na dzień 1 stycznia 2009 po korekcie z datą wsteczną	36.000.000	55.576.939	30.248.390	(291.019)	8.269.336	129.803.647	4.450.170	134.253.816
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	(19.230)	(19.230)	–	(19.230)
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny (odroczone) podatki kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny	–	–	4.833.769	–	(4.833.769)	–	–	–
Podwyższenie kapitału	3.599.999	4.499.999	–	–	–	8.099.998	–	8.099.998
Koszty pozyskania kapitału (odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	(599.904)	–	–	–	(599.904)	–	(599.904)
Nabycie akcji własnych	–	149.976	–	–	–	149.976	–	149.976
Wynik netto okresu	–	–	–	(10.368)	–	(10.368)	–	(10.368)
Pozostałe przychody i koszty	–	–	(87.811.812)	–	–	(87.811.812)	(6.147.847)	(93.959.659)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	–	–	(1.105.049)	(1.105.049)	(257.659)	(1.362.708)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	–	–	–	(88.916.861)	(6.405.506)	(95.322.367)
Stan na dzień 31 grudnia 2009 wzgl. 1 stycznia 2010								
korekta z datą wsteczną	39.599.999	59.627.010	(52.729.653)	(301.387)	3.229.705	49.425.674	(1.955.336)	47.470.338
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	(45.273)	(45.273)	(77.389)	(122.662)
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	68.450	68.450
Podwyższenie kapitału	14.400.001	14.400.001	–	–	–	28.800.002	–	28.800.002
Koszty pozyskania kapitału (odroczone) podatki z tytułu kosztów pozyskania kapitału	–	(4.140.512)	–	–	–	(4.140.512)	–	(4.140.512)
Wynik netto okresu	–	1.035.128	–	–	–	1.035.128	–	1.035.128
Pozostałe przychody i koszty	–	–	(528.796)	–	–	(528.796)	(1.506.885)	(2.035.681)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	–	–	(779.421)	(779.421)	(484.656)	(1.264.077)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	–	–	–	(1.308.217)	(1.991.541)	(3.299.758)
Stan na dzień 31 grudnia 2010 wzgl. 1 stycznia 2011								
korekta z datą wsteczną	54.000.000	70.921.626	(53.258.449)	(301.387)	2.405.011	73.766.802	(3.955.816)	69.810.986
Emisja obligacji zamiennych	–	465.978	–	–	–	465.978	–	465.978
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	–	–	(76.649)	(76.649)
Wynik netto okresu	–	–	6.478.723	–	–	6.478.723	761.761	7.240.484
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	(1.311.965)	(1.311.965)	470.554	(841.411)
Razem przychody i koszty okresu	–	–	–	–	–	5.149.170	1.232.315	6.381.485
Stan na dzień 31 grudnia 2011	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.948	(2.800.148)	76.581.800

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2011

[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 grudnia 2011 zostało w dniu 25 kwietnia 2012 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 Sprawozdaniu z działalności segmentów.

[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 podmiotu. W celu kontynuacji działalności podmiotu konieczne jest podjęcie działań zapewniających płynność finansową. W zakresie ich realizacji istnieją poważne zagrożenia. Zarząd spółki Warimpex zakłada możliwość zapewnienia płynności finansowej niezbędnej do kontynuacji działalności przedsiębiorstwa dzięki podjęciu odpowiednich kroków. Por. wyjaśnienia w notach do sprawozdania punkt 25.4.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest przedstawione w Euro. O ile nie wskazano inaczej, wszystkie wartości podane są w całym Euro. Przy sumowaniu zaokrąglonych kwot mogą wystąpić różnice rachunkowe wynikające z zaokrągleń.

Przeniesienie bilansów handlowych (Handelsbilanz) sporządzonych wg lokalnych przepisów o rachunkowości 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 Grupa przyjęła w roku 2011 nowe metody rachunkowości w zakresie ujmowania joint ventures w bilansie. Dotychczas Grupa wykazywała swoje udziały w joint ventures zgodnie z IAS 31, stosując konsolidację proporcjonalną w wielkości swojego udziału. Joint ventures ujawniane były w sprawozdaniu finansowym metodą konsolidacji proporcjonalnej do chwili zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

W roku 2011 Grupa zdecydowała się zmienić dotychczasową zasadę rachunkowości i wykazywać udziały w joint ventures, stosując metodę praw własności.

Zdaniem Grupy w ten sposób sprawozdanie finansowe będzie dostarczało adresatom informacji bardziej wiarygodnych i istotniejszych. Potwierdza to także stanowisko IASB (dzięki publikacji IFRS 11 w maju 2011), że konsolidacja proporcjonalna wspólnych przedsięwzięć joint ventures nie jest adekwatną metodą ujmowania ich w bilansie, jeżeli partnerzy nie posiadają żadnych praw i obowiązków w zakresie aktywów i zobowiązań wzgl. kosztów i przychodów.

Wspólne przedsięwzięcia prowadzone przez Grupę spełniają te warunki.

2.02.b Zmian dokonano z datą wsteczną zgodnie z IAS 8, a ich efektem była korekta informacji finansowych za lata ubiegłe. Wartość w bilansie otwarcia każdego składnika kapitału własnego za najwcześniejszy prezentowany okres oraz pozostałe kwoty porównawcze za każdy wcześniejszy okres zostały skorygowane w taki sposób, jakby od zawsze stosowano nową metodę rachunkowości.

W związku z dobrowolną zmianą zasady rachunkowości w dalszej części prezentowane są zmiany sytuacji w zakresie majątku i wyniku za lata 2009 i 2010:

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

w EUR	31 grudnia 2010		31 grudnia 2009	
	przed korektą	wsteczna korekta	przed korektą	wsteczna korekta
Przychody ze sprzedaży				
Segment Hotels & Resorts	96.364.418	52.949.861	79.607.960	46.410.246
Segment Development & Asset-Management	6.799.256	5.439.437	5.649.884	4.287.622
	103.163.674	58.389.298	85.257.844	50.697.868
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	8.756.375	8.756.375	3.909.979	3.909.979
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	(1.314.444)	(1.314.444)	1.264.444	1.264.444
Pozostałe przychody operacyjne	385.270	303.599	944.728	616.529
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(48.567.995)	(26.557.209)	(40.494.771)	(23.078.512)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	(150.622)	(104.618)	(1.591.607)	(1.147.033)
Koszty świadczeń pracowniczych	(29.430.933)	(18.628.238)	(27.078.425)	(17.378.058)
Odpisy amortyzacyjne (zmniejszenia i zwiększenia wartości)				
aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	1.640.905	1.732.343	(78.396.131)	(59.835.183)
Pozostałe koszty operacyjne	(10.098.441)	(7.912.281)	(14.158.868)	(11.235.098)
Zmniejszenia wartości firmy	–	–	(1.429.626)	(1.429.626)
Wynik na działalności operacyjnej	24.383.789	14.664.825	(71.772.433)	(57.614.690)
Przychody z działalności finansowej	3.314.513	591.622	3.937.050	1.801.857
Koszty działalności finansowej	(25.306.681)	(19.210.231)	(23.698.197)	(18.441.370)
Przychody z joint ventures	–	915.824	(824.292)	(18.806.557)
Wynik brutto	2.391.621	(3.037.960)	(92.357.873)	(93.060.760)
Podatek dochodowy	(270.693)	(246.958)	(1.092.990)	(1.031.011)
Podatek dochodowy odroczony	1.626.480	1.249.236	783.616	132.112
Wynik netto okresu	3.747.408	(2.035.682)	(92.667.247)	(93.959.659)
Różnice kursowe	(1.055.726)	(1.131.665)	(747.702)	(888.569)
Zysk/strata hedging	(80.419)	(80.419)	(734.628)	(734.628)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	(54.061)	(51.993)	257.097	260.491
Pozostałe przychody i koszty	(1.190.206)	(1.264.077)	(1.225.233)	(1.362.707)
Razem przychody i koszty okresu	2.557.202	(3.299.758)	(93.892.480)	(95.322.366)
Zysk netto okresu przypadający:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	5.254.294	(528.796)	(86.519.399)	(87.811.812)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki	(1.506.885)	(1.506.885)	(6.147.847)	(6.147.847)
	3.747.408	(2.035.681)	(92.667.247)	(93.959.659)
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:				
- akcjonariuszom jednostki dominującej	4.548.743	(1.308.217)	(87.486.974)	(88.916.860)
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki	(1.991.540)	(1.991.541)	(6.405.506)	(6.405.506)
	2.557.203	(3.299.758)	(93.892.480)	(95.322.366)

AKTYWA

w EUR	31 grudnia 2010		31 grudnia 2009	
	wsteczna		wsteczna	
	przed korektą	wsteczna korekta	przed korektą	wsteczna korekta
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe & nieruchomości inwestycyjne	516.949.465	289.345.807	500.625.953	291.258.366
Wartości niematerialne i prawne	1.157.318	1.217.133	1.319.066	1.330.802
Joint ventures & jednostki stowarzyszone	–	78.511.088	9.337.412	78.393.998
Pozostałe aktywa finansowe	62.552.132	8.566.815	67.421.539	12.248.164
Podatek odroczony	1.578.047	305.916	1.112.352	101.896
	582.236.961	377.946.759	579.816.321	383.333.225
Aktywa obrotowe				
Zapasy, papiery wartościowe & krótkoterm. należności	13.960.461	9.566.909	19.123.077	13.162.015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	10.793.875	7.292.046	11.933.442	7.380.244
SUMA AKTYWÓW	606.991.297	394.805.714	610.872.840	403.875.483

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA

Przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	92.299.794	73.766.802	62.101.705	49.425.674
Udziały mniejszościowe	(3.949.489)	(3.955.816)	(1.949.100)	(1.955.336)
	88.350.305	69.810.986	60.152.605	47.470.338
Zobowiązania długoterminowe				
Kredyty i pożyczki	392.804.699	214.578.820	418.559.227	232.531.486
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	12.954.760	13.059.468	4.609.584	4.991.583
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	14.017.512	12.850.989	16.159.365	14.879.340
	419.776.971	240.489.276	439.328.176	252.402.409
Zobowiązania krótkoterminowe				
Kredyty i pożyczki	81.154.377	72.738.135	70.552.125	70.744.005
Rezerwy i pozostałe zobowiązania	17.709.645	11.767.316	40.839.933	33.258.731
	98.864.022	84.505.451	111.392.058	104.002.736
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ	606.991.298	394.805.712	610.872.840	403.875.483

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH**Wpływy z działalności operacyjnej**

z hoteli i opłat czynszowych	103.293.097	58.397.389	83.952.487	50.809.044
z projektów w zakresie nieruchomości	291.277	143.137	2.270.124	2.270.124
z odsetek	878.322	241.989	1.848.303	1.472.212
	104.462.697	58.782.515	88.070.915	54.551.380

Wydatki na działalność operacyjną

projekty w zakresie nieruchomości	(475.979)	(16.886)	(1.920.498)	(1.186.885)
zużycie materiałów i usług	(48.536.126)	(26.071.014)	(37.544.832)	(21.280.829)
świadczenia pracownicze	(29.441.553)	(18.770.963)	(28.000.623)	(18.193.188)
pozostałe koszty operacyjne	(8.874.476)	(7.268.434)	(7.540.610)	(6.161.972)
podatek dochodowy	(147.800)	(158.993)	(1.912.890)	(1.832.396)
	(87.475.933)	(52.286.289)	(76.919.453)	(48.655.270)

Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej

Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(15.371.333)	(1.009.495)	(73.078.464)	(48.106.132)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(2.768.149)	(5.495.283)	40.897.250	24.252.574
Zmiana netto stanu środków pieniężnych	(1.152.719)	(8.552)	(21.029.752)	(17.957.448)
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	13.152	(79.646)	(149.154)	(173.872)
Środki pieniężne na dzień 1 stycznia	11.933.442	7.380.244	33.112.348	25.511.564
Środki pieniężne na dzień 31 grudnia	10.793.875	7.292.046	11.933.441	7.380.244

2.02.c Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Pozostałe stosowane zasady rachunkowości pozostałe niezmienione wobec ubiegłego roku. Wyjątek stanowiły niżej wymienione nowe i zmienione standardy i interpretacje, stosowane od 1 stycznia 2011:

- IAS 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów i osób powiązanych (zmieniony), możliwość stosowania od 1 stycznia 2011,
- IAS 32 Instrumenty finansowe: prezentacja (zmieniony), możliwość stosowania od 1 stycznia 2011,
- Poprawki do IFRS 2010 (maj 2010).

Stosowanie tych standardów i interpretacji zostało poniżej szczegółowo wyjaśnione.

IAS 24 Informacje na temat stosunków z podmiotami i osobami powiązanymi (zmieniony)

IASB opublikowała zmianę IAS 24, zawierającą wyjaśnienie definicji podmiotów i osób powiązanych. Zastosowanie zmiany nie miało wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

IAS 32 Instrumenty finansowe: prezentacja (zmieniony)

IASB opublikowała zmianę, w której zmieniono definicję zobowiązania finansowego według IAS 32, aby jednostki mogły klasyfikować określone prawa poboru, opcje i warianty jako własne instrumenty kapitałowe. Zmianę można stosować, gdy prawa umożliwiają nabycie ustalonej liczby własnych instrumentów kapitałowych jednostki w zamian za ustaloną kwotę środków pieniężnych w dowolnej walucie i jednostka oferuje je pro rata wszystkim aktualnym właścicielom tej samej kategorii niepochochodnych instrumentów kapitałowych tej jednostki. Zmiana nie ma wpływu na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy, ponieważ Grupa nie dysponuje tego rodzaju instrumentami.

Poprawki do IFRS

W maju 2010 Komisja IASB opublikowała swój trzeci standard ogólny dot. zmiany różnych standardów IFRS, mający przede wszystkim na celu usunięcie niespójności i wyjaśnienie sformułowań. Standardy ogólne przewidują dla każdego zmienionego IFRS osobne regulacje przejściowe.

IFRS 7 Instrumenty finansowe — Informacje: Celem zmiany było uproszczenie informacji poprzez ograniczenie zakresu informacji dot. utrzymywanych zabezpieczeń i ich poprawę poprzez dodatkowe dane jakościowe, które mają uzupełniać dane ilościowe. Grupa prezentuje zmienione obowiązki informacyjne w informacji 26.

IAS 1 Prezentacja sprawozdania finansowego: Zmiana wyjaśnia, że jednostka może prezentować analizę każdego składnika pozostałych przychodów i kosztów w rozliczeniu zmian w kapitale własnym lub w informacji dodatkowej. Grupa prezentuje tę analizę w nocy nr 19

IFRS 11

W dniu 12 maja 2011 IASB opublikowała IFRS 11 „Wspólne umowy („Joint Arrangements“). Standard ten reguluje kwestie ujmowania w bilansie wspólnych przedsięwzięć (joint venture) i wspólnej działalności (joint operation). W obu przypadkach u podstaw leży współkontrola (joint control).

Wspólne umowy przyjmują formę wspólnej działalności lub wspólnych przedsięwzięć:

1. Wspólna działalność (joint operation) jest to wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do przyporządkowanych do umowy aktywów lub obowiązków dotyczących poszczególnych zobowiązań wynikających ze wspólnie realizowanej umowy. Strony te są nazywane łącznie Działającymi.
2. Wspólne przedsięwzięcie (joint venture) to wspólna umowa, w której strony, sprawujące współkontrolę nad umową, posiadają prawa do aktywów netto dotyczących wspólnie realizowanej umowy. Strony te są nazywane łącznie Partnerami.

Klasyfikacja wspólnej umowy jako wspólna działalność lub wspólne przedsięwzięcie zależy od praw i obowiązków stron umowy. Podmiot powinien określić rodzaj wspólnej umowy, w którą jest zaangażowany, z uwzględnieniem struktury i formy umowy, warunków ustalonych między jej stronami oraz pozostałych faktów i okoliczności.

Niezależnie od celu, struktury lub formy umowy klasyfikacja wspólnych umów zależy od praw i obowiązków, które wynikają dla stron z umowy wzgl. które zostaną im nałożone.

Wspólna umowa, w której aktywa i zobowiązania w związku z umową utrzymywane są w ramach samodzielnego narzędzia, może stanowić wspólne przedsięwzięcie lub wspólną działalność.

Wspólna umowa, która nie jest ustrukturyzowana w drodze samodzielnego narzędzia, stanowi wspólną działalność. W takich przypadkach przyznane stronom prawa do aktywów, ponoszone przez nich obowiązki dot. poszczególnych zobowiązań w zakresie umowy oraz towarzyszące im prawa do przychodów i zobowiązań do kosztów określa się na podstawie umowy.

Wspólne przedsięwzięcia (joint venture) będą w przyszłości wykazywane w bilansie wyłącznie według metody praw własności zgodnie z IAS 28.

2.03. Zasady konsolidacji

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

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

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

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

Udział nie uprawniający do kontroli to kapitał własny jednostki zależnej, nieprzyporządkowanej do jednostki macierzystej ani bezpośrednio ani pośrednio. Udziały te są oddzielnie wykazywane w skonsolidowanym rachunku wyniku całościowego i 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.

W zakresie działań, mających na celu zapewnienie płynności finansowej, koniecznych do kontynuacji działalności podmiotu, odsyłamy do pkt. 2.01. i 25.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

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

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

Grupa co pół roku wykonuje testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna obliczana jest w oparciu o zewnętrzną opinię. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od 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 12 861 965,- Euro. Por. także nota 6.04.

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.

Do określenia wartości godziwych zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) i wartość godziwą oszacowaną przez niezależnych biegłych rzeczoznawców.

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 6,25 % do 9,5 % (2010 & 2009: 6,5 % do 9,5 %), a w tych położonych w Czechach 7,5 % do 9 % (2010 & 2009: rok poprzedni: 7,0 % i 9,0 %) a dla Rosji 11 % i 12 % (2010: 11,5 % i 12 %; 2009: 11 % i 12 %).

Okres planowania wynosi 10 lat plus wartość końcowa (wartość rezydualna rok 10). Wycena uwzględnia krajowy wskaźnik inflacji.

Przy współczynniku Yield niższym o 0,5 % wymóg aktualizacji wartości wzrósłby o 2,6 mln Euro, przy Yield wyższym o 0,5 % wzrósłby o 2,6 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 hoteli spadłaby (wzrosłaby) o 10,8 mln Euro (20,47 mln Euro).

Wyjaśnienia dot. wartości bilansowych tych składników aktywów zawarte są w nocie 9 i 10.

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.

Kwota aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego na dzień 31 grudnia 2011 r. wynosiła 42 955 179,- Euro (2010: 40 921 591,- Euro; 2009: 34 335 892,-). Po odliczeniu odpisów aktualizacyjnych odroczonego podatku dochodowego w wysokości 29 773 434,- Euro (2010: 32 288 787,- Euro; 2009: 28 020 007,-) i po określeniu salda pasywów z tytułu odroczonego podatku w wysokości 12 860 090,- Euro (2010: 8 326 888,- Euro; 2009: 6 213 989,-) wynika kwota w wysokości 351 654,- Euro (2010: 305 916,- Euro; 2009: 101 896,-), która została wykazana w bilansie. Por. nota 7.

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 metodą praw własności. Por. także nota 2.02.

Zgodnie z metodą praw własności joint ventures są ujmowane według ceny nabycia, a wartość bilansowa jest powiększana o zmiany w udziale Grupy w aktywach netto joint venture, które nastąpiły po nabyciu. Wartość firmy dotycząca joint venture zawiera się w wartości bilansowej udziału i nie podlega amortyzacji planowej ani osobnej weryfikacji pod względem utraty wartości. Rachunek wyniku całościowego odzwierciedla udział Grupy w wyniku joint venture.

W przypadku jakiegokolwiek zmiany ujętej bezpośrednio w pozostałym wyniku joint venture, 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 joint venture są eliminowane do wysokości udziału Grupy w joint venture.

Dzień bilansowy i zasady (polityka) rachunkowości joint venture 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 joint venture. Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy istnieją obiektywne przesłanki dla aktualizacji wartości udziału w joint venture. Jeśli tak, wówczas różnica między wartością odzyskiwalną udziału w joint venture i wartością bilansową udziału jest ujmowana jako koszt z tytułu utraty wartości z odniesieniem na rachunek wyników.

Przyporządkowane wyniki z tytułu udziału w joint venture są przypisywane ujętej wartości udziału, zaś ujemne wyniki zaliczane są do wysokości kosztów nabycia udziału, wyniki ujemne przekraczające ten próg ujmowane są jako odpis aktualizacyjny do danej pożyczki.

Jeżeli ujęta wartość udziału oraz dane pożyczki na rzecz joint venture ulagają wyzerowaniu wskutek ujemnych wyników i jeżeli udział kapitału własnego joint venture wykazuje wykraczającą ponad to wartość ujemną, wówczas bada się, czy istnieje potrzeba rezerwy z tytułu odpowiedzialności lub danych gwarancji.

Na dzień 31 grudnia 2011 utworzono rezerwy w wys. 976.801,- Euro (2010: 1 131 210,- Euro; 2009: 1 292 423,-) z tytułu groźących strat w związku z przedsięwzięciami joint venture. Por. nota 20.2..

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 praw własności do chwili zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

Zmiany w zakresie joint venture przedstawiono szczegółowo w notcie 13.

2.06. Instrumenty finansowe

2.06.1. Instrumenty finansowe ogólnie:

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

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe, nie związane z zabezpieczeniami.

Kredyty i należności:

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 okresu 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 lub straty rozpoznawane są w pozostałych przychodach i kosztach. 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 wygaś.

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

2.06.4. Utrata wartości aktywów finansowych

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

Aktywa wykazywane według kosztów zamortyzowanych

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

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

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

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

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

W odniesieniu do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży Grupa bada na każdy dzień bilansowy, czy istnieją wskazania do obniżenia wartości. Znaczący lub utrzymujący się spadek wartości godziwej poniżej kosztów nabycia stanowi takie wskazanie.

Jeżeli składnik aktywów utracił wartość, skumulowana strata wykazywana jest z odniesieniem na wynik w kosztach finansowych i wyksięgowywana z funduszu zapasowego na zmiany wartości aktywów finansowych dostępnych 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 wyniku całościowego 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 1,2 mln Euro (2010: 1,1 mln, 2009: 1,6 mln), wpływów z czynszu zabezpieczonych na dłuższy okres brak.

2.06.7. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

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

Zyski i straty instrumentu zabezpieczającego dotyczące efektywnej części zabezpieczenia są ujmowane bezpośrednio w pozostałym wyniku, a pozostała część jest natychmiast ujmowana w wyniku netto okresu.

Kwoty ujęte w pozostałym wyniku ujmują się w rachunku wyniku całościowego w tym samym okresie, w którym zabezpieczona transakcja wpływa na wynik finansowy okresu, 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 wyniku netto okresu. 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 ujmuje się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

Pozostałe finansowe transakcje pochodne

W roku poprzednim 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 (Monte Carlo Simulation).

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 wyniku netto okresu.

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2011 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Złoty polski	(PLN/EURO)	4,4168	3,9603	4,1082
Korona czeska	(CZK/EURO)	25,800	25,060	26,465
Forint węgierski	(HUF/EURO)	311,13	278,75	270,84
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,2156	1,2504	1,4836
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,2939	1,3362	1,4406
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	41,6714	40,3331	43,3883
Lej rumuński	(RON/EURO)	4,3197	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 09.

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 wyniku całościowego lub w pozostałym wyniku.

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 wyniku netto okresu.

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. 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 okresu.

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.

2.13. Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych wykazuje się „pozostałe pożyczki“.

W zakresie wyceny por. nota 2.06.4.

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

2.14. 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.

2.15. 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.

2.16. 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 wyniku netto okresu pomniejszone 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.

2.17. 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 3 % (w latach poprzednich 2,125 %) dla roszczeń z tytułu odpraw, wypłat jubileuszowych oraz roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa procentowa w wysokości 5,125 % (w latach poprzednich 5,125 %). Odliczenie z tytułu fluktuacji wynosi 0 % (w latach poprzednich: 0 %). Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ für Angestellte).

Zyski i straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wykazywane są w wyniku netto okresu 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 2 213 832,- Euro (2010: 1 852 982,- Euro; 2009: 1 475 012,- Euro).

Wycena jest dokonywana wg wartości godziwej (zgromadzony kapitał wraz z udziałem w zysku).

2.18. 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.
- Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały odsetki,
- Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

Przychody związane ze sprzedażą jednostek zależnych

- Wycena przychodów odbywa się zgodnie z IAS 27.34 w przypadku utraty kontroli nad jednostką zależną. 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 zleceń budowlanych zgodnie z IAS11

- FZlecenia budowlane są ujmowane w bilansie zgodnie z ich etapem ich zaawansowania (metoda PoC). Przewidywane przychody z tytułu zlecenia są wykazywane odpowiednio do stopnia realizacji jako przychody ze sprzedaży. Stopień realizacji, będący podstawą wysokości wykazywanych przychodów z tytułu zlecenia, oceniany jest z reguły na podstawie stosunku świadczeń wykonanych do dnia bilansowego do szacowanej całości świadczenia. Jeżeli wyniku z tytułu zlecenia budowlanego nie można oszacować w sposób rzetelny, ujmuje się przychody z tytułu zlecenia tylko w wysokości powstałych kosztów zlecenia. Koszty zlecenia ujmowane są jako koszty okresu, w którym powstały. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że łączne koszty zlecenia przekroczą łączne przychody z tytułu zlecenia, oczekiwana strata wykazywana jest natychmiast w całości.

Przychody z tytułu zlecenia ujęte w okresie wynoszą 2,3 mln EUR i zostały wykazane w przychodach ze sprzedaży. Koszty zlecenia wynoszą 2,9 mln EUR i zostały ujęte w kosztach usług związanych z rozwojem projektów.

2.19. Podatki**2.19.1. 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.

2.19.2. 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 wyniku netto okresu.

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

2.19.3. 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.

2.20. Udziały własne

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

2.21. Obligacje zamienne

W przypadku emisji obligacji zamiennych przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są w okresie ważności umowy wg ustalonej stopy procentowej powiększonej o marżę, którą by uzyskano, gdyby wyemitowano obligację bez prawa do zamiany. Kwota różnicy wartości bieżącej bez prawa do zamiany wg wartości nominalnej ujmowana jest jako efekt rozwodnienia bezpośrednio w kapitale własnym. Koszty transakcyjne dzielone są na cały okres ważności.

Por. nota 22.1.

[03] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego włączono sprawozdania finansowe Warimpex Finanz und Beteiligungs AG oraz następujących spółek:

Ø									Waluta	
Włączone			Udział	Rodzaj konsolidacji ¹		Kapitał zakł.		Zatrud-	funkcjonalna	
jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bepośr.	pośr.	2011	2010	lub akcyjny	Waluta Segment ²	nienie ³	2011	2010
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 Immobilien-										
entwicklung GmbH	A-Wiedeń	–	9,88 %	EK	EK	35.000	EUR	D&A	–	EUR EUR
Leuchtenbergring										
HotelbetriebsgesmbH	D-Monachium	–	50 %	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H&R	124	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 %	EK	EK	100.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
- GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	49,50 %	EK	EK	60.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
- Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	49,50 %	EK	EK	25.565	EUR	H&R	–	EUR EUR
UBX Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Revital z.R.t.	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	D&A	–	HUF HUF
Becsinvestor kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	35.380.000	HUF	D&A	–	EUR EUR
Goldmark kft ⁶	HU-Budapeszt	–	zlikwidowana	–	VK	zlikwidowana	HUF	D&A	–	HUF HUF
Warimpex Investconsult kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	10.000.000	HUF	D&A	–	EUR EUR
Elsbeth kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	D&A	–	EUR EUR
WX Hotel B1 kft ⁶	HU-Budapeszt	zlikwidowana	–	–	VK	zlikwidowana	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	116	EUR EUR
Golf Amber Baltic Sp.z.o.o. ⁴	PL-Międzyzdroje	–	sprzedana	–	VK	sprzedana	PLN	H&R	–	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	33	EUR EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	43	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. ⁶	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	82.800.000	CZK	H&R	1	EUR EUR
MEP s.r.o. (vormals Balnex I a.s.)										
Kommanditgesellschaft ⁶	PL-Międzyzdroje	–	zlikwidowana	–	VK	zlikwidowana	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
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	50	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 %	–	EK	EK	200.000	CZK	H&R	–	EUR EUR
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	EK	EK	200.000	CZK	H&R	–	EUR EUR
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luksemburg	50 %	–	EK	EK	20.000	EUR	D&A	–	EUR EUR
UBX Development (France) s.a.r.l.	F-Paryż	50 %	–	EK	EK	50.000	EUR	D&A	–	EUR EUR
UBX II (France) s.a.r.l.	F-Paryż	–	50 %	EK	EK	50.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Hotel Paryż II s.a.r.l.	F-Paryż	50 %	–	EK	EK	650.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Warimpex Polska Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	9.095.000	PLN	D&A	13	PLN PLN

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział bepośr.	Udział pośr.	Rodzaj konsolidacji ¹	Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta Segment ²	Zatrud- nienie ³	Ø	Waluta funkcjonalna	
									2011	2010
El Invest Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	71 %	10 %	VK	VK	1.300.000	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	62	EUR EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warsaw	100 %	–	VK	VK	2.000.000	PLN	D&A	–	PLN PLN
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
andel's Łódź Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	166	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 %	EK	EK	81.930.000	PLN	H&R	–	EUR EUR
Lanzarote Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	33,33 %	16,67 %	EK	–	5.000	PLN	H&R	–	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. ⁶	LU-Luksemburg	zlikwidowana	–	VK	VK	zlikwidowana	EUR	D&A	–	EUR EUR
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
UBX Krakow Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	88	EUR EUR
Prozna Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	D&A	–	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 %	EK	EK	138.800	PLN	D&A	–	EUR EUR
Europa Hawk s.a.r.l. ⁴	LU-Luksemburg	sprzedana	–	EK	EK	sprzedana	EUR	H&R	–	EUR EUR
Melica Sp.z.o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	EUR EUR
Hotel Jan III Sobieski Sp.z.o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	EUR EUR
UBX Katowice Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	EK	EK	50.000	PLN	H&R	–	EUR EUR
Sugura S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100 %	VK	VK	10.232.402	RON	H&R	71	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	157	RUB RUB
OAo Avielen AG	RU-St. Petersburg	55 %	–	EK	EK	370.000.500	RUB	H&R	–	RUB EUR

Część koncernu LOUVRE⁴

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. ⁴	LU-Luksemburg	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	EUR	H&R	–	EUR EUR
Louvre Warimpex Development GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	EK	50.000	EUR	H&R	3	EUR EUR
Louvre Warimpex Development Sp.z.o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	2	PLN PLN
LWIH Property Holding (Poland) Sp z o.o.										
Holding Sp.z.o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	PLN PLN
LWHP3 Poland Sp z o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	PLN PLN
LWHP4 Poland Sp z o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	PLN PLN
LWHP5 Poland Sp.z.o.o. ⁴	PL-Warszawa	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	PLN	H&R	–	PLN PLN
Louvre Warimpex Kft.	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	EK	12.600.000	HUF	H&R	–	HUF HUF
Louvre Warimpex Property HU2 kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	EK	600.000	HUF	H&R	–	HUF HUF
Louvre Warimpex Property HU3 kft ⁶	HU-Budapeszt	–	zlikwidowana	–	EK	zlikwidowana	HUF	H&R	–	HUF HUF
SCG WX Property CZ1 s.r.o. ⁴	CZ-Praga	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	CZK	H&R	–	CZK CZK
SCG WX Property Brno s.r.o. ⁴	CZ-Brno	–	sprzedana	EK	EK	sprzedana	CZK	H&R	–	CZK CZK

¹ VK = konsolidacja pełna, EK = metoda praw własności (dane za 2010 r. dotyczą zmiany zasady rachunkowości z datą wsteczną)² przyporządkowany segment: „D&A”: „Development&Assetmanagement”; „H&R”: Hotels&Resorts (por. Informacje dot. segmentów działalności - nota 5).³ Dane dot. Ø zatrudnienia dotyczą udziału Grupy ważonego w stosunku do okresu przynależności do Grupy. Pracownicy joint ventures nie są wykazywani, ponieważ przedsięwzięcia te są ujmowane metodą praw własności jako udział finansowy.⁴ Spółkę sprzedaną w roku obrotowym ujęto proporcjonalnie do okresu jej przynależności do Grupy⁵ Konsolidacja tych spółek odbywa się mimo cywilnoprawnej sprzedaży spółek, ponieważ Grupa w dalszym ciągu ponosi większość szans i ryzyk właściciela.⁶ Spółki zlikwidowane ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym proporcjonalnie do okresu ich przynależności do Grupy.

[04] Sprzedaż nieruchomości i pozostałe zmiany konsolidacyjne

4.01. Sprzedaż nieruchomości & udziałów w spółkach

W lutym 2011 sprzedano udziały w spółce „Golf Amber Baltic Sp.z.o.o.” za kwotę 0,3 mln PLN (75 TEUR).

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 31 marca 2011 sprzedano połowę z 25 % udziału w spółce „Europa Hawk S.a.r.l.”, będącej jedynym właścicielem spółek „Melica Sp. z o.o.” (właściciel nieruchomości „Sobieski”) i „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.” (prowadzącej Hotel Sobieski) za kwotę brutto 2,7 mln Euro. W dniu 28 lipca 2011 sprzedano pozostałe udziały (12,5 %) za kwotę brutto 3 mln Euro.

30 listopada sprzedano udziały (50 %) w części koncernu „Louvre” za kwotę 7,25 mln Euro na rzecz partnera joint venture. W wyniku sprzedaży z części koncernu wyodrębniono spółki „Louvre Warimpex Development GesmbH”, „Louvre Warimpex kft” i „Louvre Warimpex Property HU2 kft”, które od 1 grudnia 2011 podlegają pełnej konsolidacji w Grupie Warimpex.

Wszystkie transakcje sprzedaży oraz związane z nimi zakończenie konsolidacji mają następujący wpływ na sprawozdanie finansowe:

EURO

Rzeczowe aktywa trwałe	3.306.340
Udziały w joint ventures	(6.715.934)
Należności krótkoterminowe	(68.106)
Fundusze finansowe	(6.829)
	<u>(3.484.530)</u>
Rezerwy na fundusz socjalny	–
Kredyty i pożyczki obce-krótkoterminowe	(3.424.636)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	141.167
	<u>(3.283.469)</u>
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów & nieruchomości	12.252.625
Zmniejszenie wartości bilansowej	(6.767.999)
Splacone pożyczki Warimpex	(2.047.707)
Koszty związane z transakcjami sprzedaży	(418.762)
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>3.018.156</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	12.252.625
• splacone pożyczki Warimpex	(2.047.707)
• koszty związane z transakcjami sprzedaży	(418.762)
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(6.829)
• pomniejszone o części składowe ceny kupna pobrane na dzień bilansowy zdeponowane na kontach Escrowaccounts	(688.963)
	<u>9.090.363</u>

4.02. Sprzedaż nieruchomości & udziałów w spółkach w latach ubiegłych

Transakcje sprzedaży w latach ubiegłych dotyczą w 2010: (częściowej) sprzedaży udziałów w jednostkach stowarzyszonych Palais Hansen i GATX, nieruchomości deweloperskiej w Pradze i w Warszawie, częściowej sprzedaży spółki Prozna Properties Sp.z.o.o. i udziałów w spółce Thermo Energia Sp.z.o.o.

2009 sprzedano Hotel andel's Kraków i statek hotelowy Hansa, udziały w spółce Bocca kft oraz nieruchomość w miejscowości Teplice, Czechy.

Wszystkie transakcje sprzedaży w latach ubiegłych oraz związane z nimi zakończenie konsolidacji mają następujący wpływ na sprawozdanie finansowe:

w EUR	2010	2009
Rzeczowe aktywa trwałe	(6.407.396)	(27.029.283)
Nieruchomości inwestycyjne	–	(3.992.995)
Udziały w jednostkach stowarzyszonych	(7.119.277)	–
Należności krótkoterminowe	(103.258)	591.638
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	446.862	–
Fundusze finansowe	(60.343)	(52.778)
	<u>(13.243.412)</u>	<u>(30.483.417)</u>
Pozostałe kapitały rezerwowe (różnice kursowe)	45.273	19.230
Udziały mniejszościowe	77.389	–
Pożyczki & kredyty	3.012.065	3.574.423
Rezerwy	1.046.572	22.745
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	397.575	5.445
	<u>4.578.874</u>	<u>3.621.843</u>
Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanych spółek & nieruchomości	(8.664.538)	(26.861.575)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów & nieruchomości	20.079.867	34.737.562
Splacone pożyczki Warimpex	(2.641.437)	(4.200.000)
Koszty/przychody	(17.516)	233.992
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	<u>8.756.375</u>	<u>3.909.979</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	34.737.562
• splacone kredyty i pożyczki	(2.641.437)	(4.200.000)
• Koszty/przychody	(17.516)	233.992
• wypływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(60.343)	(52.778)
• pomniejszone o otwarte na dzień bilansowy należności z tytułu ceny kupna	(691.672)	(488.500)
	<u>16.668.899</u>	<u>30.230.276</u>

[05] Informacje dotyczące segmentów działalności

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

Transakcje między segmentami obejmują rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Rozlicza się w ten sposób częściowe koszty powiększone o marżę zysku. Poniższe tabele prezentują informacje dotyczące przychodów i wyników oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za lata obrotowe na dzień 31 grudnia 2011 oraz dane porównawcze za lata 2010 i 2009.

Wyniki joint ventures są włączane, podobnie jak wszystkie spółki podlegające pełnej konsolidacji, do sprawozdania z działalności segmentów. Różnice w porównaniu z bilansowaniem metodą praw własności prezentowane są w rozliczeniu przejściowym.

5.01. 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.

Hotele prowadzące działalność operacyjną dzieli się na podsegmenty „Luxury“ (Hotel Palace, Le Palais i Savoy; odpowiednio do posiadanych udziałów Intercontinental Warszawa) i „Up-Market“ (Hotel Diplomat, Dvořák, angelo Praga, Airporthotel Bukareszt, andel's Kraków, Amber Baltic, andel's Łódź i angelo Jekaterynburg; odpowiednio do posiadanych udziałów angelo Pilzno, andel's Berlin, Dreamcastle, Magic Circus, Airportcity St. Petersburg, angelo Monachium, angelo Katowice i proporcjonalnie w okresie do sprzedaży na koniec Q1/2011 Hotel Sobieski). „Inne“ obejmuje Hotel Chopin w Krakowie, Hotel Liner w Jekaterynburgu oraz pole golfowe do dnia jego sprzedaży w lutym 2011 w Polsce, w Międzyzdrojach. W przypadku Hotelu Savoy dokonano na koniec roku obrotowego zmiany marki i podmiotu zarządzającego. Aktywa i pasywa zostały przeniesione do podsegmentu „Up-Market“, podczas gdy wyniki zawarte są w całości w podsegmentcie „Luxury“..

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.

5.02. 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 na „wynajęte“ (Dioszegi, Sajka Utca i Elsbet Utca wieża B) i „w budowie“ (Elsbet Utca wieża A).

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.

SEGMENTY w 1.000 Euro

	Hotels & Resorts			Development & Assetmanagement		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
SEGMENTPERIODENERGEBNIS						
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	103.443	96.364	79.608	7.388	6.799	5.650
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(1.189)	1.853	(2.893)	1.189	(1.853)	2.893
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	3.018	8.756	3.910
Zmiana stanu	–	–	–	–	(1.314)	1.264
Pozostałe przychody operacyjne	1.007	3	384	19	151	102
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(47.817)	(46.026)	(38.060)	(1.673)	(2.542)	(2.435)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	(10)	(428)	(3.107)	(141)	(1.163)
Koszty świadczeń pracowniczych	(25.957)	(25.611)	(23.529)	(3.717)	(3.820)	(3.549)
Pozostałe koszty operacyjne	(7.976)	(7.751)	(6.740)	(2.555)	(2.116)	(6.960)
Segment EBITDA	22.701	16.969	11.235	(627)	5.774	(3.181)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(18.513)	(18.923)	(15.747)	(986)	(971)	(904)
Odpisy aktualizacyjne	(2.059)	(1.516)	(58.721)	(8.952)	(409)	(3.025)
Zwiększenia wartości	16.301	20.638	–	–	2.822	–
± wartości firmy	–	–	(1.409)	–	–	(21)
Wynik netto segmentu z danej działalności	18.430	17.169	(64.642)	(10.564)	7.215	(7.131)
Przychody z działalności finansowej	37	51	836	3.893	882	806
Koszty działalności finansowej	(17.412)	(17.921)	(15.440)	(7.866)	(5.004)	(5.963)
Przychody z joint ventures	–	–	–	4.789	4.810	4.946
Podatek dochodowy	(311)	(196)	(812)	(7)	(75)	(281)
Podatek dochodowy odroczony	5.805	1.073	6.981	1.907	553	(6.197)
Wynik netto segmentu w okresie	6.549	175	(73.076)	(7.848)	8.382	(13.821)
BILANS SEGMENTU						
Nieruchomości i wartość firmy	454.577	451.793	443.633	76.440	62.861	55.552
Joint ventures	–	–	–	–	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	11	(193)	155	9.483	15.907	18.114
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.177	1.208	856	5.257	370	256
Aktywa trwałe	457.765	452.807	444.644	91.180	79.138	73.922
Zapasy & należności	10.589	8.723	16.540	5.985	1.829	2.499
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	7	42	101	3.989	3.367	(17)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	9.393	5.957	9.588	8.053	4.837	2.345
Aktywa segmentu	477.754	467.529	470.873	109.206	89.171	78.750
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	335.827	339.326	344.262	122.854	93.063	98.730
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	30.898	32.144	44.694	17.349	12.537	16.915
Zobowiązania segmentu	366.725	371.470	388.956	140.203	105.601	115.645
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU						
Wpływy z działalności operacyjnej						
z hoteli i opłat czynszowych	103.945	98.176	78.293	4.075	5.117	5.660
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	–	3.700	291	2.270
z odsetek	37	50	820	86	829	1.028
	103.982	98.225	79.113	7.861	6.237	8.958
Wydatki na działalność operacyjną						
projekty w zakresie nieruchomości	–	(208)	(606)	(2.783)	(268)	(1.315)
zużycie materiałów i usług	(49.227)	(45.780)	(35.406)	(1.640)	(2.756)	(2.139)
świadczenia pracownicze	(25.768)	(25.409)	(23.824)	(4.212)	(4.032)	(4.176)
pozostałe koszty operacyjne	(8.522)	(6.870)	(5.408)	(5.390)	(2.004)	(2.132)
podatek dochodowy	(485)	(113)	(1.574)	(1)	(35)	(338)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	19.981	19.845	12.294	(6.165)	(2.858)	(1.143)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	(19.954)	(16.410)	(77.584)	(7.993)	6.193	(16.058)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(11.686)	(22.238)	35.777	25.436	19.470	5.121
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(11.660)	(18.803)	(29.513)	11.278	22.805	(12.080)
Ø Zatrudnienie	1.562	1.531	1.381	56	74	85

Segment Suma na dzień 31 grudnia			Przejście Różnica			Razem na dzień 31 grudnia		
2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
110.832	103.164	85.258	(45.907)	(44.774)	(34.560)	64.925	58.389	50.698
-	-	-	0	-	-	0	-	-
3.018	8.756	3.910	-	-	-	3.018	8.756	3.910
-	(1.314)	1.264	-	-	-	-	(1.314)	1.264
1.026	154	486	(19)	150	131	1.007	304	617
(49.490)	(48.568)	(40.495)	22.498	22.011	17.416	(26.992)	(26.557)	(23.079)
(3.107)	(151)	(1.592)	107	46	445	(3.001)	(105)	(1.147)
(29.674)	(29.431)	(27.078)	10.917	10.803	9.700	(18.756)	(18.628)	(17.378)
(10.531)	(9.867)	(13.700)	2.821	1.955	2.465	(7.710)	(7.912)	(11.235)
22.075	22.743	8.053	(9.583)	(9.810)	(4.403)	12.492	12.932	3.650
(19.499)	(19.894)	(16.650)	7.437	7.812	6.328	(12.061)	(12.082)	(10.322)
(11.011)	(1.925)	(61.746)	7.381	5	12.233	(3.630)	(1.920)	(49.513)
16.301	23.460	-	(3.439)	(7.725)	-	12.862	15.735	-
-	-	(1.430)	-	-	-	-	-	(1.430)
7.865	24.384	(71.772)	1.797	(9.719)	14.158	9.662	14.665	(57.615)
3.930	933	1.642	(57)	(341)	160	3.873	592	1.802
(25.278)	(22.925)	(21.403)	6.384	3.715	2.962	(18.894)	(19.210)	(18.441)
4.789	4.810	4.946	7.647	(3.894)	(23.753)	12.436	916	(18.807)
(318)	(271)	(1.093)	(6)	24	62	(324)	(247)	(1.031)
7.712	1.626	784	(7.224)	(377)	(652)	488	1.249	132
(1.300)	8.557	(86.897)	8.540	(10.593)	(7.063)	7.240	(2.036)	(93.960)
531.017	514.654	499.185	(239.165)	(224.091)	(206.596)	291.853	290.563	292.589
-	-	-	92.252	78.511	78.394	92.252	78.511	78.394
9.494	15.714	18.269	-	(7.147)	(6.021)	9.494	8.567	12.248
8.434	1.578	1.112	(8.082)	(1.272)	(1.010)	352	306	102
548.945	531.946	518.566	(154.994)	(153.999)	(135.233)	393.951	377.947	383.333
16.574	10.551	19.039	(9.251)	(4.394)	(5.961)	7.322	6.158	13.078
3.996	3.409	84	-	-	(0)	3.996	3.409	84
17.446	10.794	11.933	(10.430)	(3.502)	(4.553)	7.016	7.292	7.380
586.960	556.700	549.623	(174.675)	(161.894)	(145.747)	412.285	394.806	403.875
458.681	432.389	442.992	(160.268)	(145.072)	(139.716)	298.413	287.317	303.275
48.247	44.682	61.609	(10.957)	(7.004)	(8.479)	37.290	37.678	53.130
506.928	477.071	504.601	(171.225)	(152.077)	(148.195)	335.703	324.995	356.405
108.020	103.293	83.952	(45.748)	(44.896)	(33.143)	62.272	58.397	50.809
3.700	291	2.270	(19)	(148)	-	3.682	143	2.270
123	878	1.848	(57)	(636)	(376)	66	242	1.472
111.843	104.463	88.071	(45.824)	(45.680)	(33.520)	66.019	58.783	54.551
(2.783)	(476)	(1.920)	689	459	734	(2.093)	(17)	(1.187)
(50.867)	(48.536)	(37.545)	22.844	22.465	16.264	(28.023)	(26.071)	(21.281)
(29.980)	(29.442)	(28.001)	10.900	10.671	9.807	(19.080)	(18.771)	(18.193)
(13.912)	(8.874)	(7.541)	5.769	1.606	1.379	(8.143)	(7.268)	(6.162)
(486)	(148)	(1.913)	16	(11)	80	(470)	(159)	(1.832)
13.815	16.987	11.151	(5.606)	(10.491)	(5.255)	8.209	6.496	5.896
(27.947)	(10.217)	(93.642)	26.426	9.207	45.536	(1.521)	(1.009)	(48.106)
13.750	(2.768)	40.897	(20.355)	(2.727)	(16.645)	(6.606)	(5.495)	24.253
(382)	4.002	(41.593)	464	(4.011)	23.636	82	(9)	(17.957)
1.618	1.605	1.466	(468)	(458)	(420)	1.150	1.147	1.047

Podsegment „Hotels&Resorts“ w 1.000 Euro

	Luxury			Up-Market			Inne		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
WYNIK SEGMENTU									
Przychody ze sprzedaży	18.004	16.543	15.380	79.761	73.863	58.211	5.391	5.829	5.892
Koszty materiałów	(7.974)	(7.912)	(7.408)	(32.394)	(31.321)	(24.399)	(1.617)	(1.614)	(1.889)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.029)	(4.868)	(4.930)	(18.834)	(18.070)	(15.737)	(1.214)	(1.462)	(1.483)
Gross Operating Profit	5.002	3.763	3.042	28.534	24.471	18.074	2.561	2.753	2.520
<i>Employees Hotel</i>	271	263	308	1.122	1.092	907	131	141	134
<i>Pokoje razem</i>	459	459	459	3.033	2.720	2.535	370	370	370
<i>Pokoje dostępne</i>	458	456	458	2.730	2.704	2.320	368	359	311
<i>Pokoje sprzedane</i>	299	300	265	1.617	1.394	888	276	140	207
Średnie obłożenie	65%	66%	58%	59%	52%	38%	75%	39%	67%
Managementfee	(1.005)	(598)	(628)	(4.507)	(4.141)	(3.282)	(301)	(410)	(415)
Dzierżawa/wynajem	–	–	–	(2.336)	(2.278)	(921)	(79)	(123)	(108)
Różnice kursowe	(53)	(40)	155	(484)	742	347	44	(553)	(101)
Property Costs	(484)	(447)	(332)	(578)	(1.167)	(1.149)	(88)	(129)	(151)
Net Operating Profit	3.460	2.678	2.237	20.629	17.628	13.070	2.137	1.538	1.745
Przychody after GOP	–	(1)	1	128	40	3	168	91	120
Koszty Development	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Pozostałe koszty after GOP	(486)	(351)	(311)	(3.070)	(4.069)	(5.813)	(265)	(188)	(216)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.869)	(3.678)	(3.769)	(13.478)	(14.145)	(10.342)	(1.166)	(1.100)	(1.630)
Odpisy aktualizacyjne	(233)	(995)	(5.925)	(27)	(312)	(47.376)	(1.170)	(210)	(703)
Zwiększenia wartości	1.785	1.941	–	14.515	18.482	–	–	216	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	658	(406)	(7.767)	18.697	17.625	(50.458)	(295)	347	(684)
<i>w tym przychody ze sprzedaży</i>									
• Czechy	7.780	7.271	7.219	22.496	21.125	20.375	–	–	–
• Polska	10.224	9.272	8.161	19.730	19.360	13.435	3.013	3.696	3.754
• Rumunia	–	–	–	2.187	2.214	2.168	–	–	–
• Rosja	–	–	–	5.190	2.281	186	2.378	2.133	2.138
• Niemcy	–	–	–	13.202	12.364	7.716	–	–	–
• Francja	–	–	–	16.956	16.518	14.331	–	–	–
<i>w tym GOP</i>									
• Czechy	794	364	81	8.108	7.134	7.242	–	–	–
• Polska	4.208	3.399	2.961	8.681	7.611	5.233	1.437	1.679	1.643
• Rumunia	–	–	–	661	522	378	–	–	–
• Rosja	–	–	–	1.817	360	216	1.124	1.074	877
• Niemcy	–	–	–	4.169	3.681	1.396	–	–	–
• Francja	–	–	–	5.098	5.163	3.610	–	–	–
<i>w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej</i>									
• Czechy	(363)	(1.119)	(8.121)	5.382	3.675	(12.354)	–	–	–
• Polska	1.021	713	353	2.766	7.807	(11.157)	423	253	317
• Rumunia	–	–	–	360	646	(4.852)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	6.726	(266)	(17.626)	(719)	94	(1.001)
• Niemcy	–	–	–	2.285	4.287	(3.444)	–	–	–
• Francja	–	–	–	1.178	1.476	(1.025)	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–	–	–	–

w budowie			Segment Suma na dzień 31 grudnia			Przejście Różnica			Razem na dzień 31 grudnia		
2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
-	-	-	103.156	96.235	79.483	(44.839)	(43.399)	(33.213)	58.317	52.835	46.270
-	-	-	(41.984)	(40.847)	(33.697)	19.426	19.313	15.441	(22.558)	(21.534)	(18.256)
-	-	-	(25.076)	(24.400)	(22.150)	10.776	10.581	9.172	(14.300)	(13.819)	(12.979)
-	-	-	36.096	30.988	23.636	(14.637)	(13.505)	(8.601)	21.459	17.483	15.035
-	-	-	986	750	752	(454)	304	192	532	1.054	944
-	-	-	3.568	3.549	3.364	(1.233)	(1.214)	(1.240)	2.335	2.335	2.124
-	-	-	3.556	3.519	3.089	(1.229)	(1.184)	(965)	2.328	2.335	2.124
-	-	-	2.192	1.834	1.360	(831)	(549)	(262)	1.361	1.285	1.098
-	-	-	62%	52%	44%	68%	46%	27%	58%	55%	52%
-	-	-	(5.812)	(5.149)	(4.325)	2.662	2.244	1.557	(3.151)	(2.905)	(2.768)
-	-	-	(2.415)	(2.401)	(1.029)	9	55	77	(2.405)	(2.346)	(952)
-	-	-	(493)	150	401	254	(466)	(209)	(239)	(316)	192
-	-	-	(1.150)	(1.743)	(1.632)	1.199	1.786	1.083	49	43	(548)
-	-	-	26.226	21.844	17.052	(10.513)	(9.886)	(6.093)	15.713	11.958	10.959
-	-	-	296	130	125	-	(15)	16	296	115	141
-	(10)	(428)	-	(10)	(428)	-	10	428	-	-	-
-	(387)	(583)	(3.821)	(4.995)	(6.923)	1.140	993	3.463	(2.680)	(4.002)	(3.461)
-	-	(6)	(18.513)	(18.923)	(15.747)	7.244	7.576	6.671	(11.269)	(11.347)	(9.076)
(630)	-	(4.716)	(2.059)	(1.516)	(58.721)	657	-	11.019	(1.402)	(1.516)	(47.702)
-	-	-	16.301	20.638	-	(3.439)	(6.046)	-	12.862	14.592	-
(630)	(397)	(5.732)	18.430	17.169	(64.642)	(4.911)	(7.368)	15.504	13.519	9.801	(49.138)
-	-	-	30.276	28.396	27.594	(860)	(1.404)	(695)	29.415	26.993	26.899
-	-	-	32.967	32.328	25.349	(12.965)	(13.114)	(10.471)	20.003	19.214	14.878
-	-	-	2.187	2.214	2.168	-	-	-	2.187	2.214	2.168
-	-	-	7.568	4.414	2.324	(857)	-	-	6.711	4.414	2.324
-	-	-	13.202	12.364	7.716	(13.202)	(12.364)	(7.716)	-	-	-
-	-	-	16.956	16.518	14.331	(16.956)	(16.518)	(14.331)	-	-	-
-	-	-	8.901	7.498	7.323	(15)	34	15	8.886	7.532	7.338
-	-	-	14.326	12.690	9.837	(5.355)	(4.695)	(3.611)	8.971	7.995	6.226
-	-	-	661	522	378	-	-	-	661	522	378
-	-	-	2.941	1.434	1.092	-	-	-	2.941	1.434	1.092
-	-	-	4.169	3.681	1.396	(4.169)	(3.681)	(1.396)	-	-	-
-	-	-	5.098	5.163	3.610	(5.098)	(5.163)	(3.610)	-	-	-
-	(7)	(5)	5.019	2.549	(20.480)	124	294	4.398	5.143	2.843	(16.081)
-	(8)	(2.634)	4.211	8.765	(13.120)	(2.248)	(2.281)	2.866	1.963	6.484	(10.254)
-	-	-	360	646	(4.852)	-	-	-	360	646	(4.852)
-	-	-	6.007	(172)	(18.627)	47	-	676	6.054	(172)	(17.951)
-	(1)	(2.227)	2.285	4.285	(5.672)	(2.285)	(4.285)	5.672	-	-	-
-	-	-	1.178	1.476	(1.025)	(1.178)	(1.476)	1.025	-	-	-
(630)	(381)	(866)	(630)	(381)	(866)	630	381	866	-	-	-

	Luxury			Up-Market			Inne		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU									
Wpływy	18.483	16.453	15.462	79.772	75.538	57.197	5.689	6.185	5.634
Przychody z tytułu odsetek	27	24	17	10	25	698	–	–	105
Koszty Development	–	–	–	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(8.571)	(8.489)	(7.959)	(38.106)	(35.253)	(24.868)	(2.550)	(2.036)	(2.579)
Koszty świadczeń pracowniczych	(5.242)	(5.066)	(5.184)	(19.175)	(18.489)	(16.801)	(1.351)	(1.630)	(1.593)
Pozostałe wypływy	(838)	(470)	(585)	(7.527)	(5.522)	(4.340)	(156)	(811)	(311)
Podatek dochodowy	–	–	–	(438)	(173)	(1.574)	(47)	62	–
Operacyjne przepływy pieniężne	3.860	2.452	1.752	14.536	16.126	10.311	1.585	1.769	1.256
<i>w tym w</i>									
• Czechy	266	(469)	(603)	5.017	4.661	3.883	–	–	–
• Polska	3.594	2.921	2.355	4.091	5.113	3.677	1.324	1.038	1.068
• Rumunia	–	–	–	(514)	521	(91)	–	–	–
• Rosja	–	–	–	389	(156)	33	261	731	188
• Niemcy	–	–	–	2.331	2.555	1.551	–	–	–
• Francja	–	–	–	3.222	3.432	1.258	–	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU									
Nieruchomości & rzeczowe									
aktywa trwałe, wartość firmy	68.901	78.521	79.502	353.235	320.398	282.315	27.110	27.015	51.458
Pozostałe długoterminowe aktywa trwałe (26)		8	8	3.215	930	685	(0)	(0)	0
Pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe 988		1.350	1.495	8.389	6.611	13.686	1.227	750	639
Środki pieniężne	1.587	1.033	1.341	7.397	4.459	6.144	409	376	450
Aktywa podsegmentu	71.449	80.912	82.345	372.237	332.399	302.830	28.746	28.141	52.546
Kredyty i pożyczki	46.988	54.064	56.665	277.631	270.817	268.715	11.208	11.239	11.389
Pozostałe zobowiązania długoterminowe 0		–	–	8.686	17.214	7.101	1.904	1.172	3.334
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe 1.582		1.268	1.251	17.410	9.936	30.053	1.256	1.142	661
Zobowiązania podsegmentu	48.570	55.333	57.916	303.726	297.966	305.869	14.368	13.554	15.384
MAJĄTEK TRWAŁY									
Stan na dzień 1 stycznia	78.521	79.502	88.947	320.398	282.315	227.260	27.015	51.458	29.467
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(8.300)	–	–	(118)	–	–
Przebiegowania w segmencie	(7.757)	–	–	36.981	30.442	121.099	2.439	(23.520)	152
Zwiększenia	453	737	203	4.040	4.499	20.388	387	249	24.707
Zmniejszenia	–	1.014	46	–	(0)	(27.172)	–	–	–
Zmniejszenie wartości firmy	–	–	–	–	–	(1.409)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(3.869)	(3.678)	(3.769)	(13.480)	(14.145)	(10.342)	(1.166)	(1.100)	(1.630)
Odpisy aktualizacyjne	(233)	(995)	(5.925)	(27)	(312)	(47.376)	(1.170)	(210)	(703)
Zwiększenia wartości	1.785	1.941	–	14.515	18.482	–	–	216	–
Różnice kursowe	–	–	–	(892)	(883)	(133)	(277)	(78)	(535)
Majątek trwały na dzień 31 grudnia	68.901	78.521	79.502	353.235	320.398	282.315	27.110	27.015	51.458
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE									
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	54.064	56.665	60.189	270.817	268.715	154.011	11.239	11.389	12.033
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	(6.145)	–	–	–	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	–	195	2.878	78.142	366	534	–
Spłata kapitału	(2.245)	(2.638)	(3.557)	(5.265)	(9.241)	(28.524)	(352)	(701)	(651)
Kapitalizacja odsetek	4	38	34	2.785	(473)	103	(46)	18	7
Przebiegowania w segmencie	(4.835)	–	–	15.074	7.709	64.769	–	–	–
Różnice kursowe	–	–	–	171	1.230	216	–	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 grudnia	46.988	54.064	56.665	277.631	270.817	268.715	11.208	11.239	11.389

w budowie			Segment Suma na dzień 31 grudnia			Przejęcie Różnica			Razem na dzień 31 grudnia		
2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
-	-	-	103.945	98.176	78.293	(44.805)	(44.846)	(32.103)	59.139	53.330	46.190
-	-	-	37	50	820	(26)	(31)	(23)	11	19	798
-	(208)	(606)	-	(208)	(606)	-	208	606	-	-	-
-	(2)	1	(49.227)	(45.780)	(35.406)	22.390	22.024	15.855	(26.837)	(23.757)	(19.550)
-	(225)	(247)	(25.768)	(25.409)	(23.824)	10.672	10.671	9.799	(15.095)	(14.739)	(14.026)
-	(66)	(172)	(8.522)	(6.870)	(5.408)	2.376	1.463	1.534	(6.146)	(5.408)	(3.875)
-	(2)	(0)	(485)	(113)	(1.574)	28	25	(10)	(457)	(88)	(1.584)
-	(503)	(1.025)	19.981	19.845	12.294	(9.365)	(10.488)	(4.342)	10.615	9.357	7.952
-	(32)	(4)	5.283	4.160	3.275	9	28	213	5.292	4.188	3.489
-	2	(415)	9.009	9.075	6.684	(4.350)	(5.002)	(2.351)	4.659	4.073	4.333
-	-	-	(514)	521	(91)	-	-	-	(514)	521	(91)
-	(7)	1	650	568	222	528	7	(1)	1.178	575	221
-	(4)	(1)	2.331	2.551	1.550	(2.331)	(2.551)	(1.550)	-	-	-
-	-	-	3.222	3.432	1.258	(3.222)	(3.432)	(1.258)	-	-	-
-	(463)	(606)	-	(463)	(606)	-	463	606	-	-	-
5.331	25.858	30.359	454.577	451.793	443.633	(185.222)	(182.678)	(175.803)	269.355	269.114	267.830
0	77	318	3.188	1.015	1.011	(2.972)	(731)	(849)	216	284	163
(10)	54	822	10.596	8.765	16.641	(4.906)	(4.340)	(5.887)	5.690	4.425	10.754
-	89	1.654	9.393	5.957	9.588	(6.578)	(2.277)	(3.578)	2.815	3.680	6.010
5.322	26.078	33.152	477.754	467.529	470.873	(199.678)	(190.025)	(186.117)	278.076	277.503	284.757
-	3.205	7.492	335.827	339.326	344.262	(134.840)	(134.826)	(132.104)	200.987	204.500	212.158
0	266	285	10.590	18.652	10.720	(830)	(1.846)	(1.613)	9.760	16.806	9.107
60	1.146	2.010	20.308	13.493	33.974	(5.173)	(4.545)	(6.535)	15.135	8.948	27.439
60	4.617	9.787	366.725	371.470	388.956	(140.843)	(141.217)	(140.252)	225.882	230.253	248.704
25.858	30.359	118.672	451.793	443.633	464.345	(182.678)	(175.803)	(168.332)	269.114	267.830	296.013
(7.983)	-	(1.212)	(16.401)	-	(1.212)	16.283	-	1.212	(118)	-	-
(31.168)	(7.377)	(120.575)	495	(455)	676	(495)	455	(676)	-	-	-
19.911	5.497	38.127	24.790	10.982	83.426	(23.453)	(8.775)	(25.757)	1.338	2.208	57.669
-	(2.715)	-	-	(1.701)	(27.126)	-	-	124	-	(1.701)	(27.002)
-	-	-	-	-	(1.409)	-	-	-	-	-	(1.409)
-	0	(6)	(18.515)	(18.923)	(15.747)	7.246	7.576	6.671	(11.269)	(11.347)	(9.076)
(630)	-	(4.716)	(2.059)	(1.516)	(58.721)	657	-	11.019	(1.402)	(1.516)	(47.702)
-	-	-	16.301	20.638	-	(3.439)	(6.046)	-	12.862	14.592	-
(657)	95	68	(1.826)	(866)	(600)	657	(86)	(64)	(1.169)	(952)	(664)
5.331	25.858	30.359	454.577	451.793	443.633	(185.222)	(182.678)	(175.803)	269.355	269.114	267.830
3.205	7.492	67.888	339.326	344.262	294.120	(134.826)	(132.104)	(121.548)	204.500	212.158	172.572
(1.712)	-	-	(7.857)	-	-	7.857	-	-	-	-	-
10.469	3.251	4.730	11.030	6.663	82.872	(10.664)	(5.917)	(12.103)	366	746	70.769
(1.769)	-	-	(9.631)	(12.581)	(32.732)	4.181	2.895	1.473	(5.451)	(9.686)	(31.259)
46	(46)	-	2.789	(464)	143	(1.388)	516	(46)	1.401	52	97
(10.239)	(7.492)	(65.126)	-	216	(357)	-	(216)	357	-	-	-
-	-	-	171	1.230	216	(0)	0	(237)	171	1.230	(21)
-	3.205	7.492	335.827	339.326	344.262	(134.840)	(134.826)	(132.104)	200.987	204.500	212.158

Podsegment „Development & Assetmanagement“ w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT						ASSETMANAGEMENT		
	podstawowe			inne			wynajęte		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
WYNIK SEGMENTU									
Przychody ze sprzedaży	4.473	2.835	1.366	580	1.305	1.139	2.336	2.659	3.145
Zmiana stanu	–	(1.314)	1.264	–	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	3.018	8.756	3.910	–	–	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	19	151	102	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(532)	(597)	(398)	(483)	(1.212)	(1.055)	(658)	(732)	(982)
Koszty rozwoju projektów	(3.107)	(141)	(1.163)	–	–	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.717)	(3.817)	(3.540)	–	–	–	–	(2)	(9)
Pozostałe koszty operacyjne	(2.436)	(1.790)	(6.639)	(112)	(111)	(19)	(7)	(215)	(302)
Zmniejszenie wartości firmy	–	–	–	–	–	(21)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(214)	(276)	(458)	(22)	(80)	(103)	(749)	(615)	(343)
Odpisy aktualizacyjne	(1.460)	(42)	(1.971)	–	(364)	(109)	–	(3)	(290)
Zwiększenia wartości	–	1.143	–	–	–	–	–	1.679	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	(3.957)	4.908	(7.527)	(37)	(463)	(167)	921	2.770	1.218
<i>w tym przychody ze sprzedaży</i>									
• Czechy	379	357	226	–	–	–	–	–	–
• Węgry	–	83	160	–	–	–	1.205	1.171	1.556
• Polska	2.979	2.038	518	580	1.305	1.139	787	1.219	1.305
• Niemcy	–	–	–	–	–	–	343	270	284
• Austria	1.115	357	462	–	–	–	–	–	–
• Luksemburg	–	–	–	–	–	–	–	–	–
<i>w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej</i>									
• Czechy	(86)	(15)	179	–	–	–	–	–	–
• Węgry	(171)	(198)	(316)	–	–	–	378	492	805
• Polska	(2.170)	2.901	(2.081)	(37)	(463)	(167)	319	460	484
• Rosja	(125)	76	151	–	–	–	–	–	–
• Niemcy	3	(21)	(2)	–	–	–	225	1.819	(71)
• Austria	(2.428)	2.208	(5.422)	–	–	–	–	–	–
• Luksemburg	1.021	(45)	(36)	–	–	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU									
Wpływy z tytułu wynajmu	970	1.171	1.463	613	1.325	1.055	2.492	2.621	3.142
Przychody z tytułu odsetek	73	802	997	9	21	0	4	6	31
Wpływy Development	3.700	291	2.270	–	–	–	–	–	–
Wyprawy Development	(2.783)	(265)	(1.315)	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(510)	(738)	(351)	(456)	(1.293)	(1.012)	(675)	(725)	(777)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.212)	(4.031)	(4.167)	–	–	–	(0)	(2)	(9)
Pozostałe wpływy	(2.047)	(1.721)	(1.871)	(108)	(73)	(50)	221	(210)	(212)
Podatek dochodowy	(14)	(24)	(308)	–	–	–	13	(11)	(31)
Operacyjne przepływy pieniężne	(4.822)	(4.513)	(3.281)	59	(21)	(6)	2.054	1.679	2.145
<i>w tym w</i>									
• Czechy	(108)	(59)	(145)	–	–	–	–	–	–
• Węgry	(33)	(251)	(288)	–	–	–	1.368	845	1.024
• Polska	300	174	(464)	59	(21)	(6)	455	688	896
• Rosja	(6)	18	187	–	–	–	–	–	–
• Deutschland	5	(24)	(2)	–	–	–	231	146	225
• Austria	(4.946)	(4.339)	(2.534)	–	–	–	–	–	–
• Luksemburg	(34)	(33)	(36)	–	–	–	–	–	–

w budowie			Segment Suma na dzień 31 grudnia			Przejsie Różnica			Razem na dzień 31 grudnia		
2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
-	-	-	7.388	6.799	5.650	(1.077)	(1.360)	(1.362)	6.312	5.439	4.288
-	-	-	-	(1.314)	1.264	-	-	-	-	(1.314)	1.264
-	-	-	3.018	8.756	3.910	-	0	-	3.018	8.756	3.910
-	-	-	19	151	102	(19)	(145)	515	-	6	617
-	-	-	(1.673)	(2.542)	(2.435)	410	445	396	(1.262)	(2.097)	(2.039)
-	-	-	(3.107)	(141)	(1.163)	107	36	16	(3.001)	(105)	(1.147)
-	-	-	(3.717)	(3.820)	(3.549)	174	-	0	(3.543)	(3.820)	(3.549)
-	-	-	(2.555)	(2.116)	(6.960)	194	111	(372)	(2.361)	(2.005)	(7.332)
-	-	-	-	-	(21)	-	-	(1.409)	-	-	(1.430)
-	-	-	(986)	(971)	(904)	194	235	(343)	(792)	(736)	(1.246)
(7.492)	-	(655)	(8.952)	(409)	(3.025)	6.724	5	1.213	(2.228)	(404)	(1.812)
-	-	-	-	2.822	-	-	(1.679)	-	-	1.143	-
(7.492)	-	(655)	(10.564)	7.215	(7.131)	6.708	(2.351)	(1.346)	(3.857)	4.864	(8.477)
-	-	-	379	357	226	-	-	-	379	357	226
-	-	-	1.205	1.254	1.717	-	-	-	1.205	1.254	1.717
-	-	-	4.345	4.562	2.962	(761)	(1.181)	(1.114)	3.584	3.381	1.849
-	-	-	343	270	284	(343)	(270)	(284)	-	-	-
-	-	-	1.115	357	462	28	91	35	1.143	449	497
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	(86)	(15)	179	14	3	581	(72)	(11)	760
(927)	-	(655)	(721)	294	(166)	-	(2)	(200)	(721)	292	(366)
-	-	-	(1.888)	2.898	(1.764)	(147)	3.316	695	(2.035)	6.214	(1.069)
(6.564)	-	-	(6.690)	76	151	6.690	(76)	(151)	-	-	-
-	-	-	228	1.798	(73)	(228)	(1.798)	73	-	-	-
-	-	-	(2.428)	2.208	(5.422)	379	(3.782)	(2.336)	(2.049)	(1.574)	(7.759)
-	-	-	1.021	(45)	(36)	-	(12)	(7)	1.021	(56)	(42)
-	-	-	4.075	5.117	5.660	(943)	(50)	(1.041)	3.132	5.068	4.619
-	-	-	86	829	1.028	(31)	(605)	(353)	55	223	675
-	-	-	3.700	291	2.270	(19)	(148)	-	3.682	143	2.270
-	(3)	0	(2.783)	(268)	(1.315)	689	251	128	(2.093)	(17)	(1.187)
-	-	-	(1.640)	(2.756)	(2.139)	454	442	409	(1.186)	(2.314)	(1.730)
-	-	-	(4.212)	(4.032)	(4.176)	227	-	9	(3.985)	(4.032)	(4.167)
-	-	-	(1.934)	(2.004)	(2.132)	(63)	144	(155)	(1.998)	(1.861)	(2.287)
-	-	-	(1)	(35)	(338)	(12)	(36)	90	(13)	(71)	(248)
-	(3)	0	(2.709)	(2.858)	(1.143)	303	(3)	(914)	(2.406)	(2.861)	(2.056)
-	-	-	(108)	(59)	(145)	14	(0)	(0)	(94)	(59)	(145)
-	-	-	1.336	594	736	-	(2)	(0)	1.336	592	736
-	-	-	813	841	425	(446)	678	(1.001)	367	1.519	(576)
-	(3)	0	(6)	15	187	6	(15)	(187)	-	-	-
-	-	-	236	122	223	(236)	(122)	(223)	-	-	-
-	-	-	(4.946)	(4.339)	(2.534)	964	(533)	514	(3.981)	(4.872)	(2.021)
-	-	-	(34)	(33)	(36)	-	(9)	(15)	(34)	(42)	(51)

	DEVELOPMENT			ASSETMANAGEMENT					
	podstawowe			inne			wynajęte		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU									
Nieruchomości & rzeczowe									
aktywa trwałe, wartość firmy	11.547	9.061	11.361	679	776	1.539	15.710	20.104	18.020
Joint ventures	41.334	45.375	58.716	–	–	–	–	–	–
Pozostałe długoterminowe									
aktywa trwałe	9.576	15.706	17.586	–	0	(0)	53	30	18
Pozostałe krótkoterminowe									
aktywa trwałe	5.401	5.018	2.110	88	114	243	180	61	129
Środki pieniężne	4.167	3.702	1.258	31	36	21	117	566	543
Aktywa podsegmentu	72.026	78.862	91.032	798	926	1.804	16.059	20.760	18.710
Kredyty i pożyczki	72.359	70.709	78.162	115	217	596	12.532	15.243	19.972
Pozostałe zobowiązania									
długoterminowe	20.472	7.427	8.642	–	–	–	451	258	951
Pozostałe zobowiązania									
krótkoterminowe	4.675	3.215	6.044	88	97	273	476	308	405
Zobowiązania podsegmentu	97.506	81.352	92.848	203	314	869	13.459	15.809	21.328
MAJĄTEK TRWAŁY									
Stan na dzień 1 stycznia	9.061	11.361	10.507	776	1.539	1.606	20.104	18.020	20.026
Zmiany konsolidacyjne	3.425	(4.327)	–	–	(379)	–	(3.327)	–	(3.993)
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–	(495)	455	2.259
Zwiększenia	663	1.227	3.462	5	12	132	173	566	360
Zmniejszenia	–	–	(164)	–	–	–	–	–	–
Zmniejszenie wartości firmy	–	–	–	–	–	(21)	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(214)	(276)	(458)	(22)	(80)	(103)	(749)	(615)	(343)
Odpisy aktualizacyjne	(1.460)	(42)	(1.971)	–	(364)	(109)	–	(3)	(290)
Zwiększenia wartości	–	1.143	–	–	–	–	–	1.679	–
Różnice kursowe	74	(26)	(15)	(80)	50	33	4	1	1
Majątek trwały									
na dzień 31 grudnia	11.547	9.061	11.361	679	776	1.539	15.710	20.104	18.020
ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE									
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	70.709	78.162	86.635	217	596	687	15.243	19.972	26.020
Zmiany konsolidacyjne	3.425	(2.642)	287	–	(370)	–	(1.792)	–	(3.862)
Nowe zobowiązania	15.798	13.752	17.387	17	156	44	–	–	2.969
Splata kapitału	(18.028)	(21.606)	(31.803)	(42)	(182)	(143)	(919)	(835)	(583)
Kapitalizacja odsetek	–	–	309	–	–	–	–	–	39
Przebiegowania w segmencie	–	–	4.967	–	–	–	–	(3.894)	(4.610)
Różnice kursowe	455	3.043	380	(77)	18	7	–	–	–
Pożyczki i kredyty									
na dzień 31 grudnia	72.359	70.709	78.162	115	217	596	12.532	15.243	19.972

w budowie			Segment Suma na dzień 31 grudnia			Przejście Różnica			Razem na dzień 31 grudnia		
2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009	2011	2010	2009
48.504	32.920	24.631	76.440	62.861	55.552	(53.943)	(41.412)	(30.793)	22.498	21.449	24.759
–	2.302	–	41.334	47.677	58.716	50.918	30.834	19.678	92.252	78.511	78.394
5.110	541	766	9.629	16.277	18.370	–	(7.689)	(6.183)	9.629	8.589	12.188
3.908	3	–	9.577	5.196	2.482	(3.948)	(54)	(74)	5.629	5.142	2.408
3.684	533	523	7.999	4.837	2.345	(3.798)	(1.225)	(975)	4.201	3.612	1.370
61.207	36.300	25.921	144.979	136.848	137.466	(10.770)	(19.546)	(18.347)	134.209	117.302	119.119
24.073	6.894	–	109.079	93.063	98.730	(25.428)	(10.246)	(7.612)	83.651	82.817	91.118
2.419	635	456	23.343	8.321	10.049	(2.058)	784	715	21.285	9.104	10.764
2.542	597	144	7.781	4.217	6.866	(2.896)	(1.397)	(1.046)	4.885	2.820	5.819
29.035	8.127	600	140.203	105.601	115.645	(30.382)	(10.859)	(7.944)	109.821	94.742	107.701
32.920	24.631	19.906	62.861	55.552	52.046	(41.412)	(30.793)	(24.807)	21.449	24.759	27.239
–	–	(2.424)	98	(4.707)	(6.417)	3.327	–	2.424	3.425	(4.707)	(3.993)
–	–	(2.935)	(495)	455	(676)	495	(455)	676	–	–	–
23.076	8.289	10.739	23.916	10.094	14.693	(23.270)	(8.725)	(9.957)	646	1.369	4.735
–	–	–	–	–	(164)	–	–	–	–	–	(164)
–	–	–	–	–	(21)	–	–	21	–	–	–
–	–	–	(986)	(971)	(904)	194	235	(343)	(792)	(736)	(1.246)
(7.492)	–	(655)	(8.952)	(409)	(3.025)	6.724	5	1.193	(2.228)	(404)	(1.832)
–	–	–	–	2.822	–	–	(1.679)	–	–	1.143	–
–	–	–	(2)	25	19	–	–	–	(2)	25	19
48.504	32.920	24.631	76.440	62.861	55.552	(53.943)	(41.412)	(30.793)	22.498	21.449	24.759
6.894	–	–	93.063	98.730	113.342	(10.246)	(7.612)	(7.703)	82.817	91.118	105.640
–	–	–	1.633	(3.012)	(3.574)	1.792	–	–	3.425	(3.012)	(3.574)
20.799	3.217	–	36.614	17.124	20.399	(20.799)	(3.217)	–	15.815	13.907	20.399
(3.621)	–	–	(22.610)	(22.623)	(32.529)	3.826	367	486	(18.784)	(22.256)	(32.043)
–	–	–	–	–	348	–	–	(39)	–	–	309
–	3.678	–	–	(216)	357	–	216	(357)	–	–	–
–	–	–	379	3.061	387	–	(0)	0	379	3.061	387
24.073	6.894	–	109.079	93.063	98.730	(25.428)	(10.246)	(7.612)	83.651	82.817	91.118

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego**6.01. Przychody ze sprzedaży i pozostałe przychody operacyjne**

Przychody ze sprzedaży obejmują wzajemne rozliczenia z joint venturesi w wysokości 311 053,- Euro (2010: 576 637,- Euro; 2009: 612 147,- Euro).

Pozostałe przychody operacyjne bieżącego roku obejmują dodatnie różnice kursowe w wysokości 1 007 443,- Euro z wyceny denominowanych w PLN otwartych zobowiązań z tytułu ceny kupna hotelu „andel's Łódź”.

6.02 a) 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 3 150 513,- Euro (2010: 2 904 987,- Euro; 2009: 2 767 848,- Euro).

b) Koszty usług związanych z rozwojem projektów

Pozycja ta obejmuje koszty zakupu usług na rzecz projektów znajdujących się w fazie rozwoju. W okresie sprawozdawczym koszty te dotyczą niemal wyłącznie projektu „Prozna Properties”.

6.03. Koszty świadczeń pracowniczych:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Wynagrodzenia	(14.656.540)	(14.426.778)	(13.218.313)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.879.668)	(2.858.422)	(2.999.916)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(601.191)	(595.932)	(567.670)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(14.184)	(14.388)	(18.502)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(926.049)	(944.796)	(900.451)
Koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(14.471)	138.242	(52.156)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(117.906)	7.009	33.552
	(19.210.010)	(18.695.065)	(17.723.456)
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 20	453.589	66.827	345.398
	(18.756.421)	(18.628.238)	(17.378.058)

W pozycji wynagrodzeń na członków Zarządu przypada kwota 1 380 314 Euro (2010: 1 237 240,- Euro; 2009: 1 060 011,- Euro). Zawiera bonusy za rok 2011 w wysokości 324 000,- Euro (2010: 255 000,- Euro; 2009: 0,- Euro).

Bonus dla Zarządu wynosi 5 % wyniku netto okresu przypadającego na udziałowców jednostki macierzystej i w razie potrzeby ulega dobrowolnemu odroczeniu przez członków zarządu.

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 ustawowego 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 (Angestelltenengesetz) 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.

W roku objętym sprawozdaniem zatrudniano średnio 1 150 pracowników (2010: 1 147 ; 2009: 1 047).

6.04. Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Odpisy amortyzacyjne planowe	(12.061.178)	(12.082.267)	(10.322.039)
Odpisy aktualizacyjne	(3.629.957)	(1.920.325)	(49.513.144)
Zwiększenia wartości	12.861.965	15.734.935	–
	(2.829.171)	1.732.343	(59.835.183)

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 ubiegłych.

6.05. Pozostałe koszty operacyjne dzielą się następująco:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Koszty Pre-Opening	–	–	(597.297)
Koszty doradztwa prawnego	(1.228.363)	(888.386)	(1.135.582)
Koszty administracyjne	(1.195.624)	(1.443.058)	(1.898.895)
Reklama	(425.071)	(539.546)	(482.975)
Podatek naliczony nieodliczalny	(414.913)	(385.740)	(375.579)
Czynsz dzierżawny „andel’s Kraków” & inne czynsze	(2.405.395)	(2.346.381)	(951.814)
Property Costs	(1.355.565)	(1.797.041)	(725.877)
Koszty gwarancji	–	–	(5.030.377)
Ujemne różnice kursowe	(70.609)	(131.945)	(302.148)
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(211.746)	(41.649)	385.646
Pozostałe	(402.348)	(338.536)	(120.200)
	(7.709.635)	(7.912.281)	(11.235.098)

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 2011 powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 108 000,- Euro (2010: 98 000,- Euro; 2009: 104 000,- Euro) i pozostałe koszty związane z wydaniem opinii biegłego rewidenta w wysokości 0,- Euro (2010: 207 488,- Euro; 2009: 88 000,- Euro) oraz pozostałe usługi w wysokości 10 900,- Euro (2010: 12 250,- Euro; 2009: 0,- Euro).

6.06. Koszty działalności finansowej

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(13.622.374)	(13.019.811)	(12.687.920)
Odsetki od obligacji zamiennych	(835.747)	–	–
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel’s Łódź“	(612.682)	(780.658)	–
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(155.655)	(101.167)	(58.807)
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	–	–	(3.460.585)
	(15.226.457)	(13.901.636)	(16.207.313)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(160.298)	(165.948)	(165.764)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	(674.962)	(4.272.202)	(358.553)
Koszt pozyskania kapitału	(1.285.713)	(489.896)	(1.242.466)
	(17.347.430)	(18.829.682)	(17.974.095)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych (w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 1 511 337 Euro)	(1.546.635)	(380.549)	(467.275)
	(18.894.065)	(19.210.231)	(18.441.370)

Pozycja „niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych“ dotyczy wyceny Cross Currency Swap oraz wyceny swapa odsetkowego dla hotelu angelo Praga (por. także nota 26.3.)

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 22.4. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz koszty związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

W roku obrotowym ujęto koszty związane z emisją obligacji zamiennej zgodnie z notą w pkt. 22.1. w wysokości 0,3 mln Euro w kosztach pozyskania kapitału.

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 22.2 oraz 25.2.

6.07. Przychody z działalności finansowej

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	702.599	672.655	851.897
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	–	–	105.286
	702.599	672.655	957.183
Dodatknie różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	1.782.851	–	–
Wynik z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	344.985	–	596.914
	2.830.434	672.655	1.554.097
Przychody z pochodnych instrumentów finansowych	–	2.084	247.760
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	1.042.560	(83.118)	–
	3.872.994	591.622	1.801.857

Pozycja „niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych“ dotyczy wyceny Back-Stock-Option (por. także nota 26.4.)

[07] 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 2011 w wysokości 25 % (2009/2010: 25 %) przedstawia się następująco:

	2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009
Wynik brutto	7.076.798	(3.037.960)	(93.060.760)
Wynik skonsolidowany brutto *25 % (rok poprz. 25 %)	(1.769.200)	759.490	23.265.190
± zmiany stawek podatkowych	–	(107.883)	347.738
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(377.946)	(368.222)	(3.999.588)
± wynik wolny od podatku zgodnie z § 10 KStG	1.876.611	1.768.396	(1.550.827)
± różnice stałe	(586.712)	(473.072)	(79.794)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego *)	2.272.121	(2.227.091)	(17.644.761)
± aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	–	–	114.093
± efekt ujemnych wartości firmy	–	–	(378.813)
± efekt zmian bez wpływu na wynik	–	1.050.408	(1.057.995)
± efekt różnic kursowych	(1.251.189)	600.252	85.858
	163.685	1.002.278	(898.899)
Efektywna stawka podatkowa	-2,31%	32,99 %	-0,97 %

*) 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 latach poprzednich nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych lub joint venture, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatek odroczony w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych lub joint ventures został wykazany w sprawozdaniu, z wyjątkiem „Out-side-base-differences”.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zgodnie z IAS 12.44. (Out-side-base-differences) w wysokości 439 697,18 Euro (2010: 725 073,13,- Euro; 2009: 1 485 265,75 Euro) nie zostały wykazane, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Rezerwa na podatek odroczony zgodnie z IAS 12.38. (Out-side-base-differences) w wysokości 477 346,23 Euro (2010: 907 590,85,- Euro; 2009: 172 284,73 Euro) nie została wykazana, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą

	aktywa z tytułu podatku odroczonego			rezerwa na podatek odroczonego		
	2011	korekta z datą wsteczną 2010	2009	2011	korekta z datą wsteczną 2010	2009
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	2.720.868	4.841.727	7.451.993	(13.033.056)	(11.664.287)	(12.754.550)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	–	(1.286.101)	(1.305.998)	(1.305.610)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	13.401.561	14.985.320	12.188.777	(8.473.546)	(6.665.974)	(5.852.773)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	6.489	(5.696)	54.848	(1.192.494)	(1.142.980)	(1.143.608)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	231.154	259.839	259.575	–	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	3.224.924	1.483.364	1.162.391	(1.261.280)	(398.638)	(36.788)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	23.400.183	19.357.037	13.218.308	–	–	–
Odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego *)	(29.773.434)	(32.288.787)	(28.020.007)	–	–	–
	13.211.745	8.632.804	6.315.884	(25.246.476)	(21.177.877)	(21.093.329)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(12.860.090)	(8.326.888)	(6.213.989)	12.860.090	8.326.888	6.213.989
	351.654	305.916	101.896	(12.386.386)	(12.850.989)	(14.879.340)

*) Aktualizacja wartości 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		
	2011	korekta z datą wsteczną 2010	2009	2011	korekta z datą wsteczną 2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	305.916	101.896	2.783.807	(12.850.989)	(14.879.340)	(18.929.770)
Aktualizacja wyceny (IFRS 3)	–	–	–	–	–	918.416
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	–	–	–	–	–	57.500
Ujęte w kapitale własnym erasste koszty pozyskania kapitału	–	1.035.128	–	–	–	–
Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach w związku z						
• przeliczeniem pozycji w walucie	(5.048)	(63.231)	(42.091)	994	(4.041)	163.002
• Cashflow Hedges	–	–	–	26.394	15.280	139.579
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	50.787	(767.877)	(2.639.820)	437.214	2.017.113	2.771.932
Stan na dzień 31 grudnia	351.654	305.916	101.896	(12.386.386)	(12.850.989)	(14.879.340)

[08] Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54 000 000 sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej.

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 stycznia 2011 do 31 grudnia 2011 wynosi 53 933 500 sztuk.

	2011	2010	2009
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	–
Akcje jednostkowe 01.01.2011-31.12.2011	54.000.000	–	–
minus akcje własne	-66.500	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53.933.500	48.765.280	36.604.185
Efekt rozwodnienia: Opcja nabycia akcji	–	68.571	–
Efekt rozwodnienia: Obligacja zamienna	3.107.897	–	–
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia	57.041.397	48.833.852	36.604.185

Przy kalkulacji zysku rozwodnionego przypadającego na jedną akcję założono dla lat poprzednich ilość 36 604 185 sztuk akcji za 2009 wzgl. 48 833 852 za 2010; w kalkulacji ujęto akcje wyemitowane w wyniku podwyższenia kapitału w proporcji czasowej i odjęto akcje własne.

	2011	2010	2009
Zysk na jedną akcję: (w odniesieniu do liczby średniej ważonej)			
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy podstawowy	6.478.723	(528.796)	(87.811.812)
rozwodniony	7.314.470	(528.796)	(87.811.812)
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony	0,12	(0,01)	(2,40)

Przy kalkulacji wyniku podstawowego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku. Przy kalkulacji wyniku rozwodnionego na jedną akcję wynik przypadający posiadaczom akcji zwykłych jednostki macierzystej jest dzielony (po odliczeniu odsetek od obligacji zamiennej) przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku, powiększoną o średnią ważoną ilość akcji zwykłych, wynikających z obligacji zamiennej.

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 grudnia 2011, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto w wysokości 23 097 183,– Euro. Z uwzględnieniem straty za rok ubiegły w wysokości 10 731 219,– Euro strata bilansowa wynosi 33 828 401- Euro. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy przeniesienie całej straty bilansowej w wysokości 33 828 401,– Euro na rok następny.

[09] Rzeczowe aktywa trwałe

w Euro	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wyposażenie inwentarz hotelowy	Urządzenia i maszyny	Razem
31 grudnia 2009 – korekta z datą wsteczną					
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2009	54.629.298	235.535.696	9.045.090	1.587.542	300.797.625
Zwiększenia z tytułu inwestycji	3.144.050	46.928.748	8.916.519	131.781	59.121.099
Zmniejszenia	(6.701.898)	(20.493.035)	44.580	–	(27.150.353)
Zmiana pozycji	–	(10.623.813)	10.623.813	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(206.233)	(5.764.963)	(3.464.378)	(101.808)	(9.537.382)
Koszty związane z utratą wartości	(834.071)	(43.682.376)	(1.879.119)	(109.400)	(46.504.966)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	30.527	(444.813)	(123.324)	33.377	(504.234)
Wartość bilansowa na 31.12.2009	50.061.672	201.455.444	23.163.181	1.541.491	276.221.789
Koszt nabycia lub wytworzenia	50.768.920	284.130.548	34.129.380	1.950.096	370.978.944
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(707.248)	(82.675.104)	(10.966.199)	(408.604)	(94.757.156)
	50.061.672	201.455.444	23.163.181	1.541.491	276.221.789
<i>w tym aktywa w budowie</i>	<i>3.380.060</i>	<i>3.238.655</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>6.618.715</i>
31 grudnia 2010 – korekta z datą wsteczną					
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2010	50.061.672	201.455.444	23.163.181	1.541.491	276.221.789
Zwiększenia/zmniejszenia wskutek innych zmian konsolidacyjnych	(934.092)	(3.393.405)	(331)	(378.759)	(4.706.587)
Zwiększenia z tytułu inwestycji	15.831	1.958.661	1.350.253	11.646	3.336.390
Zmniejszenia	(522.988)	(1.177.820)	(313)	–	(1.701.121)
Zmiana pozycji	–	(2.015)	2.015	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(185.421)	(5.776.849)	(5.542.511)	(83.206)	(11.587.987)
Koszty związane z utratą wartości	–	(1.459.914)	(92.703)	(364.470)	(1.917.086)
Zwiększenia wartości	–	15.512.095	222.840	–	15.734.935
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	85.397	(1.439.392)	375.742	49.739	(928.514)
Wartość bilansowa na 31. grudnia 2010	48.520.398	205.676.805	19.478.174	776.441	274.451.818
Koszt nabycia lub wytworzenia	49.361.236	283.692.242	35.877.055	981.735	369.912.267
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(840.837)	(78.015.437)	(16.398.881)	(205.294)	(95.460.449)
	48.520.398	205.676.805	19.478.174	776.441	274.451.818
<i>w tym aktywa w budowie</i>	<i>2.526.473</i>	<i>1.796.345</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>4.322.818</i>

w Euro	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wyposażenie inwentarz hotelowy	Urządzenia i maszyny	Razem
31 grudnia 2011					
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2011	48.520.398	205.676.805	19.478.174	776.441	274.451.818
Zwiększenia/zmniejszenia wskutek innych					
Zmiany konsolidacyjne	3.388.773	(38.571)	(43.862)	–	3.306.340
Zwiększenia z tytułu inwestycji	13.614	425.985	1.366.714	5.255	1.811.568
Odpisy amortyzacyjne	(197.115)	(5.919.210)	(5.265.606)	(22.134)	(11.404.065)
Koszty związane z utratą wartości	–	(2.654.452)	(48.252)	–	(2.702.704)
Zwiększenia wartości	–	12.669.744	192.221	–	12.861.965
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(224.023)	(731.427)	(139.884)	(80.426)	(1.175.761)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2011	51.501.647	209.428.873	15.539.505	679.136	277.149.161
Koszt nabycia lub wytworzenia	54.224.838	285.388.162	35.126.172	885.345	375.624.517
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(2.723.191)	(75.959.289)	(19.586.667)	(206.209)	(98.475.356)
	51.501.647	209.428.873	15.539.505	679.136	277.149.161
<i>w tym aktywa w budowie</i>	<i>2.319.889</i>	<i>1.164.334</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>3.484.223</i>

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było obniżenie wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 2 702 704,– Euro (2010: 1 917 086,– Euro; 2009: Euro: 46 504 966,–), ponieważ wartość odzyskiwalna określona na podstawie zewnętrznych opinii była na dzień bilansowy niższa niż wartość bilansowa.

Z drugiej strony w roku objętym sprawozdaniem możliwe było zwiększenie obniżonych w roku poprzednim wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 12 861 965,– Euro (2010: 15 734 935,– Euro), ponieważ wartość odzyskiwalna określona na podstawie zewnętrznych opinii była na dzień bilansowy wyższa niż wartość bilansowa według zamortyzowanego kosztu.

Rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 274 585 581,– Euro (2010: 271 523 539,– Euro; 2009: 272 238 041,– Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota pkt. 22.2.).

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:	2011	2010	2009
• Budynki (oraz leasing finansowy)	Ø 35 lat	Ø 35 lat	Ø 35 lat
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 lat	7-10 lat	7-10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	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.

[10] 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:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Wartość netto na dzień 1 stycznia	14.893.989	15.036.577	16.733.278
Zmiany konsolidacyjne	–	–	(3.992.995)
Nakłady inwestycyjne	147.217	239.059	2.981.069
Odpisy amortyzacyjne	(555.471)	(379.687)	(685.902)
Koszty związane z utratą wartości	(927.253)	(3.238)	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	4.362	1.278	1.128
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	13.562.844	14.893.989	15.036.577
Koszt nabycia lub wytworzenia	18.438.831	18.284.446	18.044.109
Skumulowane odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tyt. utraty wartości	(4.875.988)	(3.390.457)	(3.007.532)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	13.562.844	14.893.989	15.036.577
Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy	14.420.000	14.893.989	15.036.577
w tym w budowie	–	4.251.900	4.251.900
w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	13.740.000	14.173.000	14.173.000
zawarta wartość gruntu	1.466.781	1.466.781	1.466.781
Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:	2011	2010	2009
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.205.492	1.170.798	1.556.324
Koszty eksploatacyjne	(247.729)	(287.309)	(586.336)
Przychody netto z tytułu wynajmu	957.763	883.490	969.988

[11] Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramo- wanie	Pozostałe wartości niematerialne	wartości firmy	Razem
31 grudnia 2009 – korekta z datą wsteczną				
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2009	220.995	3.149.523	2.350.892	5.721.411
Zmniejszenia	(15.174)	–	–	(15.174)
Zwiększenia z tytułu inwestycji	302.484	–	–	302.484
Odpisy amortyzacyjne	(98.755)	–	–	(98.755)
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	409.536	–	921.266	1.330.802
Koszt nabycia lub wytworzenia	942.628	–	921.266	1.863.894
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(533.092)	–	–	(533.092)
	409.536	–	921.266	1.330.802
31 grudnia 2010 – korekta z datą wsteczną				
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2010	409.536	–	921.266	1.330.802
Zwiększenia z tytułu inwestycji	930	–	–	930
Odpisy amortyzacyjne	(114.593)	–	–	(114.593)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(6)	–	–	(6)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2010	295.867	–	921.266	1.217.133
Koszt nabycia lub wytworzenia	943.914	–	921.266	1.865.180
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(648.047)	–	–	(648.047)
	295.867	–	921.266	1.217.133
31. grudnia 2011				
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2011	295.867	–	921.266	1.217.133
Zwiększenia z tytułu inwestycji	25.262	–	–	25.262
Odpisy amortyzacyjne	(101.643)	–	–	(101.643)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(16)	–	–	(16)
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2011	219.470	–	921.266	1.140.737
Koszt nabycia lub wytworzenia	4.099.994	–	921.266	5.021.260
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.880.524)	–	–	(3.880.524)
	219.470	–	921.266	1.140.737

[12] 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 latach poprzednich 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.

[13] Joint ventures

Na koniec roku obrotowego Grupa posiadała następujące udziały w joint ventures o następującej działalności:

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.	(Udziela 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
Lanzarote Sp.z.o.o.	(służy jako spółka celowa dla odłączenia Sienna Sp. z o.o.)
UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H	Posiada i prowadzi Hotel andel's Berlin
UBX 2 Obiekt Berlin Ges.m.b.H	(Własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
UBX 3 Obiekt 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
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
OAo Avielen AG	posiada i prowadzi Hotel Airportcity St. Petersburg

13.1 Podział pozycji bilansowych joint ventures

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Udziały w joint ventures	38.176.378	30.415.680	21.170.140
Przypisane przychody z joint ventures	(24.495.870)	(17.335.894)	(9.601.629)
Pożyczki dla joint ventures	96.718.873	100.931.405	109.199.114
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(18.146.892)	(35.500.103)	(42.373.627)
	92.252.489	78.511.088	78.393.998

13.2. Zmiany w pozycji bilansowej joint ventures

		korekta z datą wsteczną	
	2011	2010	2009
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	78.511.087	78.393.998	76.355.408
± zmiana ujętej wartości udziału	8.614.634	15.718.041	2.508.731
(w tym zwiększenie z tytułu aportu)	6.073.135	15.800.000	–
Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	(668.750)	(6.472.501)	–
± przypisane wyniki	(6.187.508)	(10.109.778)	(1.687.390)
Zmniejszenia przypisanych wyników wskutek sprzedaży	(972.468)	2.375.513	–
± Pożyczki dla joint ventures	4.350.212	(4.650.474)	21.990.115
Splata pożyczek wskutek sprzedaży	(8.562.744)	(3.617.234)	–
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	13.679.999	6.054.793	(20.772.866)
w tym przeksięgowanie „przypisane wyniki“	6.073.135	6.301.457	–
Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne wskutek sprzedaży	3.488.028	818.731	–
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	92.252.489	78.511.088	78.393.998

13.3 Przychody z joint ventures

przypisane wyniki	(114.373)	(3.808.321)	(1.687.390)
skompensowane odsetki od pożyczek	4.788.637	4.809.596	4.946.122
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(2.249.317)	(4.862.595)	(21.122.389)
Zwiększenia wartości pożyczek	9.856.180	4.615.932	349.524
± Rezerwy w zw. z joint ventures	154.409	161.213	(1.292.423)
	12.435.537	915.824	(18.806.557)

13.4. Przepływy pieniężne z joint ventures

Zmiany wartości bilansowej z bilansu	(25.887.672)	(22.243.548)	(2.038.590)
Bieżący wynik finansowy z joint ventures	12.435.537	915.824	(18.806.557)
pozostały wynik z joint ventures	–	–	–
pomniejszony o zmianę rezerw zw. z joint ventures	(154.409)	(161.213)	1.292.423
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży (por. nota pkt. 4.01.)	(6.715.934)	(4.137.736)	–
Zmiana pozycji	–	(2.981.541)	–
Różnice kursowe	–	61.533	(135.570)
	(20.322.479)	(28.546.681)	(19.688.295)

13.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures

Poniższa tabela zawiera podsumowanie danych finansowych dot. udziałów w joint ventures. Kwoty podano odpowiednio do udziału:

<i>Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures</i>	2011	2010	2009
Aktywa obrotowe	19.680.855	7.921.247	10.514.260
Aktywa trwałe	247.246.805	203.502.515	229.396.752
Zobowiązania krótkoterminowe	(31.222.973)	(14.995.058)	(7.389.323)
Zobowiązania długoterminowe	(234.799.350)	(232.368.367)	(251.039.591)
Kapitał własny	905.336	(35.939.663)	(18.517.902)
<i>Udział w przychodach i wyniku z joint ventures</i>	2011	2010	2009
Przychody ze sprzedaży	45.951.504	44.866.249	34.927.450
Wynik	(897.654)	1.753.876	(22.012.318)

[14] Pozostałe aktywa finansowe

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Pożyczki & inne należności długoterminowe	5.743.229	5.114.871	4.656.360
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	1.510.675	1.500.000	6.042.600
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	2.213.832	1.852.982	1.475.012
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	26.200	98.962	74.192
	9.493.936	8.566.815	12.248.164

Udzielone pożyczki obejmują głównie długoterminową należność z tytułu ceny kupna w wysokości 8 mln Euro, zdyskontowaną w wys. 12,5 % na 3 lata.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 23.5.).

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.

[15] Zapasy

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Zapasy towarów	1.497.460	1.035.092	1.043.775
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	–	–	1.314.444
	1.497.460	1.035.092	2.358.220

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

[16] Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży dotyczą 9,88%-owego udziału w „Palais Hansen Immobilienentwicklung GesmbH”. 2010 uwzględnia ponadto zmianę pozycji 10,5%-owego udziału pozostałego po sprzedaży udziałów w Immobilienprojekt GATX, zlikwidowanego w roku obrotowym.

Zmiany w pozycji przedstawiają się następująco:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Stan na dzień 1 stycznia	3.366.870	–	–
Zwiększenia (dopłaty Palais Hansen)	1.078.982	–	–
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	(446.862)	–	–
Pozostałe przeniesienia i zmiany	(10.188)	3.366.870	–
Późniejsza wycena	–	–	–
	3.988.802	3.366.870	–

Wartość udziału w spółce „Palais Hansen Immobilienentwicklung GesmbH” odpowiada zwiększeniu z tytułu dopłat, co nie powoduje dodatkowego podwyższenia wartości, a więc ponadto nie występują żadne efekty późniejszej wyceny.

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

	2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009
Należności z tytułu dostaw i usług	2.109.987	2.423.033	2.311.175
Należności wobec organów skarbowych	57.813	23.087	5.794.644
Należności z tytułu sprzedaży	811.463	814.172	488.500
Zapłacone zaliczki	135.061	224.322	391.942
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.799.717	799.260	735.520
Należności wobec joint ventures	295.090	373.966	413.759
Należności wobec innych osób powiązanych	–	750	712
Rozliczenia międzyokresowe	615.905	464.265	583.303
	5.825.035	5.122.854	10.719.554

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

	2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	1.407.887	1.593.984	1.760.334
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	341.762	346.150	314.055
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	200.594	150.157	103.672
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	89.494	60.761	73.800
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	39.741	24.876	22.368
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	30.509	247.105	36.946
• odpisy aktualizujące należności	223.098	235.047	238.670
	2.333.085	2.658.080	2.549.844

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

• Stan na dzień 1 stycznia	(235.047)	(238.670)	(435.729)
• Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	234.681	152.968	207.318
• Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(229.410)	(137.926)	(2.260)
• Różnice kursowe	6.677	(11.419)	(7.999)
	(223.098)	(235.047)	(238.670)

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10-90 dni.

[18] Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Środki pieniężne w kasie	157.860	203.078	179.511
Środki pieniężne w banku	5.542.033	5.328.968	6.640.733
Konta depozytowe dla kredytów projektowych	1.316.065	1.760.000	560.000
	7.015.958	7.292.046	7.380.244

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 7 015 958,- Euro (2010: 7 292 046,- Euro; 2009: 7 380 244,- Euro).

[19] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezreali- zowane zyski/straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2009 – korekta z datą wsteczną	9.274.108	215.253	(1.220.024)	8.269.336
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	–	–	(613.590)	(613.590)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	103.590	103.590
Zysk/strata hedging	–	(734.628)	–	(734.628)
(odroczone) podatki hedging	–	139.579	–	139.579
Stan na dzień 31 grudnia 2009 – korekta z datą wsteczną	5.358.755	(379.796)	(1.749.253)	3.229.705
Zmiany konsolidacyjne	–	–	(45.273)	(45.273)
Różnice kursowe	–	–	(672.825)	(672.825)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(41.457)	(41.457)
Zysk/strata hedging	–	(80.419)	–	(80.419)
(odroczone) podatki hedging	–	15.280	–	15.280
Stan na dzień 31 grudnia 2010 – korekta z datą wsteczną	5.358.755	(444.935)	(2.508.808)	2.405.011
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–
Różnice kursowe	–	–	(1.195.390)	(1.195.390)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(4.054)	(4.054)
Wartość godziwa papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	–	–	–
Zysk/strata hedging	–	(138.916)	–	(138.916)
(odroczone) podatki hedging	–	26.394	–	26.394
Stan na dzień 31 grudnia 2011	5.358.755	(557.458)	(3.708.252)	1.093.045

[20] Rezerwy**20.1. Fundusz socjalny (nota 2.17.)**

20.1. Fundusz socjalny (nota 2.17.)	dobrowolne przyszczenia świadczeń emerytalnych	ustawowe roszczenia z tytułu premi jubi- leuszowych	Razem	
w EUR				
Stan na dzień 1 stycznia 2009 – korekta z datą wsteczną	1.810.239	1.554.484	49.345	3.414.068
Bieżące koszty związane ze stażem pracy 2009	48.150	(323.869)	(15.372)	(291.091)
Zyski wynikające z matematyki ubezpieczeniowej 2009	(54.307)	–	–	(54.307)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych 2009	(6.157)	(323.869)	(15.372)	(345.398)
Koszty z tytułu odsetek 2009	97.453	66.476	1.835	165.764
Stan na dzień 31 grudnia 2009 =	1.901.535	1.297.091	35.808	3.234.434
stan na dzień 1 stycznia 2010 – korekta z datą wsteczną				
Bieżące koszty związane ze stażem pracy 2010	54.000	(89.122)	25.340	(9.782)
Zyski wynikające z matematyki ubezpieczeniowej 2010	(57.045)	–	–	(57.045)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych 2010	(3.045)	(89.122)	25.340	(66.827)
Koszty z tytułu odsetek 2010	97.403	65.242	3.303	165.948
Stan na dzień 31 grudnia 2010 =	1.995.893	1.273.211	64.451	3.333.555
Stan na dzień 1 stycznia 2011 – korekta z datą wsteczną				
Bieżące koszty związane ze stażem pracy 2011	55.098	(295.007)	9.864	(230.045)
Zyski wynikające z matematyki ubezpieczeniowej 2011	(223.544)	–	–	(223.544)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych 2011	(168.446)	(295.007)	9.864	(453.589)
Koszty z tytułu odsetek 2011	102.289	54.201	3.808	160.298
Stan na dzień 31 grudnia 2011	1.929.736	1.032.405	78.123	3.040.264

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2011	2010	2009	2008	2007
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.040.264	3.333.555	3.234.434	3.528.300	3.047.836
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty (223.544)	(57.045)	(57.045)	(54.307)	(52.580)	(496.664)

20.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	krótkoterminowe	długoterminowe	Razem
Stan na dzień 1 stycznia 2009 – korekta z datą wsteczną	567.885	555.526	1.123.412
Zmiany konsolidacyjne	(22.745)	–	(22.745)
Wykorzystanie	(110.331)	(201.614)	(311.944)
Zwiększenie	4.153.479	1.292.423	5.445.902
Rozwiązanie	–	(353.913)	(353.913)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(1.606)	–	(1.606)
Stan na dzień 31 grudnia 2009/ 1 stycznia 2010 – korekta z datą wsteczną	4.586.683	1.292.423	5.879.106
Zmiany konsolidacyjne	(1.046.572)	–	(1.046.572)
Wykorzystanie	(3.056.498)	–	(3.056.498)
Zwiększenie	60.699	–	60.699
Rozwiązanie	–	(161.213)	(161.213)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(574)	–	(574)
Stan na dzień 31 grudnia 2010/ 1 stycznia 2011 – korekta z datą wsteczną	543.738	1.131.210	1.674.948
Zmiany konsolidacyjne	(7.938)	–	(7.938)
Wykorzystanie	(22.391)	–	(22.391)
Zwiększenie	824.903	–	824.903
Rozwiązanie	–	(154.409)	(154.409)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(7.698)	–	(7.698)
Stan na dzień 31 grudnia 2011	1.330.616	976.801	2.307.417

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu rezerw krótkoterminowych wynoszą zasadniczo maks. 12 miesięcy; rezerwy długoterminowe dotyczą wyłącznie rezerw związanych z joint ventures, gdy udział kapitału własnego jest niższa niż dostępne aktywa podlegające wycenie. Przepływy pieniężne z tego tytułu mogą powstać tylko w przypadku uzasadnienia gwarancji związanych z tymi joint ventures.

**[21] Zobowiązania z tytułu dostaw i usług
i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe**

w EUR	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2.602.895	4.781.287	10.561.556
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	7.591.682	–	12.453.281
Zobowiązania wobec joint ventures	16.874	16.515	16.515
Zobowiązania wobec osób powiązanych	2.567.736	1.529.280	933.449
Zobowiązania inwestycyjne dot. ceny kupna	–	–	1.633.385
Pozostałe zobowiązania	2.834.224	2.477.608	1.815.354
Otrzymane zaliczki	772.094	611.341	598.853
	16.385.504	9.416.032	28.012.392
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			
Otrzymane kaucje	860.275	432.245	439.769
Zobowiązania z tytułu leasingu (operacyjnego)	6.334	13.418	24.956
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	–	8.149.039	–
	866.609	8.594.702	464.726

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 273 128,- Euro (2010: 545 417,- Euro/2009: 154 449,- Euro), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 304 968,- Euro (2010: 344 673,- Euro/2009: 332 369,- Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 338 026,- Euro (2010: 226 795,- Euro/2009: 219 123,- 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 2011.

Z tytułu ukończenia Hotelu „andel’s Łódź” nieuregulowane są faktury za usługi budowlane w wysokości 7,59 mln Euro (2010: 8,15,- Euro; 2009: 12 mln Euro) wobec generalnego wykonawcy. Termin płatności przedłużono do 30 czerwca 2012; oprocentowanie wynosi 11,2 %.

[22] Zobowiązania finansowe

22.1. Obligacje zamienne

W okresie sprawozdawczym została wyemitowana obligacja zamienna denominowana w PLN w wys. 66,25 mln PLN (16,8 mln Euro). Wartość jej poszczególnych części wynosi 250.000,- PLN. Obligacja zamienna jest ważna przez okres trzech lat, a jej termin wykupu to 6 maja 2014. Terminy wypłaty odsetek to 6 listopada i 6 maja każdego roku. Oprocentowanie wynosi 8,5 %.

Posiadacze obligacji zamiennej mogą w każdej chwili zamienić ją w zamian za premię konwersyjną w wys. 12,79 PLN (ok. 3,25 Euro) na akcje zwykłe Spółki na okaziciela.

22.2. Kredyty i pożyczki

	2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009
Krótkoterminowe			
Kredyty w rachunku bieżącym	36.824.207	49.721.571	49.571.154
Bridgeloans	3.595.436	3.677.543	–
Kredyty projektowe	16.771.297	12.620.227	13.590.981
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych*)	6.335.897	6.465.657	6.762.229
Pozostałe pożyczki	8.887.239	253.137	819.641
	72.414.075	72.738.135	70.744.005
Długoterminowe			
Obligacje zamienne	13.774.416	–	–
Kredyty projektowe	209.361.144	212.915.419	230.862.058
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	2.863.363	1.663.401	1.669.429
	225.998.923	214.578.820	232.531.486
Zobowiązania finansowe razem	298.412.998	287.316.955	303.275.491

*) por. nota 22.4.

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

22.3. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 253 610 205,- Euro (2010: 260 479 577,- Euro; 2009: 223 364 582,- Euro) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się następująco:

	Stan na 01.01.2009	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Zmiany	Stan na 31.12.2009	w tym		Stan na 01.01.2010	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania
							krótko- terminow	długo- terminow			
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty Spółki z konsolidacji pełnej											
Hotel Amber Baltic	8.462.627	-	-	(1.139.341)	(21.131)	7.302.156	1.245.398	6.056.757	7.302.156	-	-
Hotel andel's Kraków	15.470.715	-	29.250	(15.499.965)	-	-	-	-	-	-	-
Hotel andel's Łódź	33.833.284	-	16.166.716	-	-	50.000.000	-	50.000.000	50.000.000	-	-
Hotel angelo Bukareszt	18.487.683	-	12.000.000	(18.487.683)	-	12.000.000	0	12.000.000	12.000.000	-	-
Hotel angelo Jekaterynburg	21.569.807	-	16.758.975	-	365.597	38.694.379	1.734.610	36.959.769	38.694.379	-	-
Hotel angelo Praga	10.327.898	-	2.139.502	(613.658)	-	11.853.742	602.448	11.251.294	11.853.742	-	-
Hotel Chopin	12.033.163	-	-	(650.789)	6.585	11.388.959	674.462	10.714.497	11.388.959	-	-
Hotel Diplomat	34.406.569	-	-	(2.513.506)	18.757	31.911.820	2.849.829	29.061.991	31.911.820	-	-
Hotel Dvořák*)	21.135.056	-	1.800.000	(1.399.041)	11.042	21.547.057	-	21.547.057	21.547.057	-	-
Hotel Le Palais	6.876.973	-	-	(415.317)	-	6.461.657	6.461.657	-	6.461.657	-	-
Hotel Palace	14.876.500	-	-	(1.352.000)	-	13.524.500	1.372.000	12.152.500	13.524.500	-	-
Hotel Savoy	7.454.637	-	-	(789.975)	-	6.664.662	857.514	5.807.148	6.664.662	-	-
Biurowiec Erszebet	9.052.834	-	2.779.340	-	-	11.832.175	4.195.991	7.636.184	11.832.175	-	-
Gazociąg Warszawa	241.270	-	-	(57.831)	38	183.477	58.728	124.749	183.477	-	-
Le Palais Warszawa	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	2.642.358
Bocca kft	4.214.899	(4.200.000)	-	(14.899)	-	-	-	-	-	-	-
Becsinvestor kft	82.207	-	-	(82.207)	-	-	-	-	-	-	-
Nieruchomość deweloperska Louvre, Węgry	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	218.526.123	(4.200.000)	51.673.783	(43.016.212)	380.889	223.364.582	20.052.638	203.311.945	223.364.582	-	2.642.358
b) Kredyty obrotowe Holding**)											
	56.273.713	-	24.619.719	(18.737.505)	(3)	62.155.923	49.571.154	12.584.770	62.155.923	-	8.908.503
c) Inne											
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	3.026.742	-	99.683	(1.463.378)	6.382	1.669.429	-	1.669.429	1.669.429	-	746.091
Pożyczki bankowe	-	-	14.585.660	-	379.684	14.965.343	-	14.965.343	14.965.343	-	2.201.241
Obligacje zamienne	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe pożyczki	-	625.577	189.341	-	4.724	819.641	819.641	-	819.641	(153.140)	155.087
	3.026.742	625.577	14.874.684	(1.463.378)	390.790	17.454.413	819.641	16.634.772	17.454.413	(153.140)	3.102.419
Razem zobowiązania											
finansowe	277.826.577	(3.574.423)	91.168.185	(63.217.095)	771.675	302.974.919	70.443.433	232.531.486	302.974.919	(153.140)	14.653.280

*) w tym nieoprocentowana pożyczka w wys. 1,8 mln EUR

**) w tym głównie finansowane przez sektor spółdzielczy

Splata	Zmiany	Stan na 31.12.2010	w tym		Stan na 01.01.2011	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata	Zmiany	Stan na 31.12.2011	w tym	
			krótko- terminow	długo- terminow							krótko- terminow	długo- terminow
(1.143.895)	1.229.605	7.387.866	615.656	6.772.210	7.387.866	-	-	(641.513)	219.731	6.966.084	633.280	6.332.804
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	50.000.000	1.100.000	48.900.000	50.000.000	-	-	(1.100.000)	-	48.900.000	1.350.000	47.550.000
(1.000.000)	-	11.000.000	635.295	10.364.705	11.000.000	-	-	-	-	11.000.000	1.270.590	9.729.410
(1.382.279)	-	37.312.100	1.603.898	35.708.202	37.312.100	-	-	-	417.862	37.729.962	1.360.827	36.369.135
(602.144)	-	11.251.598	628.452	10.623.146	11.251.598	-	-	(628.678)	-	10.622.921	650.820	9.972.101
(701.193)	6.585	10.694.351	727.596	9.966.755	10.694.351	-	-	(351.570)	6.585	10.349.366	671.898	9.677.468
(2.865.209)	18.757	29.065.368	2.929.512	26.135.856	29.065.368	-	-	(1.308.315)	18.767	27.775.820	2.420.365	25.355.455
(602.389)	11.042	20.955.710	394.464	20.561.246	20.955.710	-	-	(400.000)	11.042	20.566.752	600.000	19.966.752
-	4.000	6.465.657	6.465.657	-	6.465.657	-	-	(133.760)	4.000	6.335.897	6.335.897	-
-	-	13.524.500	2.754.000	10.770.500	13.524.500	-	-	(445.500)	-	13.079.000	3.700.500	9.378.500
(1.388.417)	-	5.276.245	896.091	4.380.153	5.276.245	-	-	(441.288)	-	4.834.956	885.584	3.949.372
(193.733)	-	11.638.441	3.955.993	7.682.448	11.638.441	-	-	(512.820)	-	11.125.622	3.873.886	7.251.735
(58.694)	5.311	130.095	56.814	73.281	130.095	-	-	(42.455)	(9.831)	77.809	77.809	-
-	(2.642.358)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	-	-	-	-	3.424.636	-	(553.462)	-	2.871.174	2.871.174	-
(9.937.952)	(1.367.058)	214.701.931	22.763.427	191.938.504	214.701.931	3.424.636	-	(6.559.361)	668.156	212.235.362	26.702.630	185.532.732
(20.575.153)	31	50.489.304	49.721.571	767.733	50.489.304	-	6.973.408	(13.669.043)	-	43.793.669	36.824.207	6.969.462
(768.096)	15.977	1.663.401	-	1.663.401	1.663.401	-	372.654	-	827.308	2.863.363	-	2.863.363
-	3.042.597	20.209.182	-	20.209.182	20.209.182	-	-	(3.805.462)	455.230	16.858.950	-	16.858.950
-	-	-	-	-	-	-	13.774.416	-	-	13.774.416	-	13.774.416
(566.504)	(1.947)	253.137	253.137	-	253.137	-	8.835.125	(201.023)	-	8.887.239	8.887.239	-
(1.334.600)	3.056.627	22.125.720	253.137	21.872.583	22.125.720	-	19.176.733	(201.023)	1.282.538	42.383.968	8.887.239	33.496.729
(31.847.704)	1.689.600	287.316.955	72.738.135	214.578.820	287.316.955	3.424.636	26.150.140	(20.429.426)	1.950.694	298.412.999	72.414.076	225.998.923

22.4. Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych*)

Pozycja „Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych“ obejmuje kredyt na hotel w Czechach, który formalnie już od 2006 roku nie spełnia warunków umownych. Kredyt ten jest obsługiwany w uzgodnieniu z finansującym bankiem. Na rok 2012 uzgodniono spłatę łącznie 2,34 mln Euro tego kredytu.

22.5. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

	2011	2010	2009
Zobowiązania finansowe razem			
• w tym stałe oprocentowanie	120.392.891	103.408.268	101.027.685
• w tym zmienne oprocentowanie	178.020.107	183.908.686	201.947.234
	298.412.999	287.316.955	302.974.919

Zakres oprocentowania	2011	2010	2009
• Kredyty w rachunkach bieżących	EURIBOR + 1,5 %-2,25 %	1,5 %-2,25 %	1,5 %-2,25 %
• Kredyty projektowe łącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	WIBOR/CHF-LIBOR/EURIBOR + 0,5 %-2,25 %	0,5 %-2,25 %	0,5 %-2,25 %
• Bridgeloans	–	+ 3 %	+ 3 %
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR + 1,5 %-2,5 %	1,5 %-2,5 %	1,5 %-2,5 %
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR + 1,0 %-3,5 %	1,0 %-1,5 %	1,0 %-1,5 %

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

22.5. Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych

Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych mają 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.

[23] Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe**23.1. Sprawy sądowe w toku**

Pozycja „Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych“ obejmuje kredyt na hotel w Czechach, który formalnie już od 2006 roku nie spełnia warunków umownych. Kredyt ten jest obsługiwany w uzgodnieniu z finansującym bankiem. Na rok 2012 uzgodniono spłatę łącznie 2,34 mln Euro tego kredytu. W dniu bilansowym nie istnieją żadne istotne spory prawne, które mają znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik.

23.2. Umowne zobowiązania z tytułu usług

W związku z ubiegłoroczną sprzedażą spółki „Prozna Properties Sp. z o.o.“ Warimpex zobowiązał się do przebudowy sprzedanej nieruchomości na obiekt biurowy First Class w zamian za stałe wynagrodzenie w wys. 12,5 mln EUR. Termin zakończenia to 31.12.2012. Po ukończeniu biurowiec zostanie wynajęty przez Warimpex. Pod koniec 2011 roku wykonano ok. 25 % zobowiązań z tytułu usług.

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

w związku z joint ventures

Zobowiązania w związku z Hotelem „Euro-Disney“ Paryż gwarancja zgodnie z notą 23.7	20.720.427 EURO
Zobowiązania w związku z Hotelem „Magic Circus“ Paryż gwarancja zgodnie z notą 23,8	9.444.564 EURO
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem andel's Berlin	33.725.000 EURO
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem angelo Monachium	2.500.000 EURO
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem angelo Pilzno	5.773.199 EURO
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Parkur Tower, Warszawa	4.325.000 EURO
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Avielen, St. Petersburg	6.635.750 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 2011 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 2009 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, trzeba będzie zapłacić 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. 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.

23.8. 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.

[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 dr Franz Jurkowitsch wspiera fundację.

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 Georg Folian wspiera fundację.

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, Airportcity St.Petersburg i Hotel Savoy w Pradze zarządza wszystkimi hotelami Grupy. Ponadto Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają udziały zarówno w spółce Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, jak również w Vienna International AG (por. uwagi powyżej).

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 ponad 10% udziałów w Spółce

	2011	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(154.240)	(2.151)	(8.645)
Bonusy	(194.400)	(153.000)	–
± Płatności	8.470	911	6.494
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(340.170)	(154.240)	(2.151)

24.3. Transakcje z pozostałymi Członkami Zarządu

	2011	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(103.119)	(658)	(562)
Bonusy	(129.600)	(102.000)	–
± Płatności	606	(461)	(96)
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(232.113)	(103.119)	(658)

24.4. Transakcje z Vienna International AG

	2011	2010	2009
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.271.172)	(929.928)	(881.588)
verrechnete Management Fee	(3.150.513)	(2.904.987)	(2.767.848)
± Płatności	2.426.232	2.563.742	2.719.508
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(1.995.453)	(1.271.172)	(929.928)

24.5. Pozostałe informacje

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

Günter Korp, Przewodniczący Rady Nadzorczej
 Wolfgang Mitterberger, pierwszy zastępca Przewodniczącego RN
 Heinrich Geyer, drugi zastępca Przewodniczącego RN
 William Henry Marie de Gelsey, Członek RN
 Harald Wengust, Członek RN
 Hannes Palfinger, Członek RN (ab 03.05.2011)

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 95 000,- Euro (w roku poprzednim 95 000,-).

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w roku sprawozdawczym 1 380 314,- Euro (2010: 1 237 240,- Euro; 2009: 1 060 011,- Euro). Zawiera ono bonusy za 2011 rok w wysokości 324 000,- Euro (2010: 255 000,- Euro; 2009: 0,- Euro). Por. nota 6.03.

W ramach rocznych kosztów z tytułu odpraw i świadczeń emerytalnych kwota -244 578,- 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 2011	z tytułu odsetek		z późniejszej wyceny		Wynik netto 2011
	według Fair Value		Przychody z tytułu aktualizacyjny/sprzedaży	Odpis amortyzacyjny	
mIn Euro					
Kredyty i należności (LaR)	0,7	–	0,3	–	0,7
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	–	–	–	0,3	0,3
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(15,1)	–	–	–	(15,1)

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2010	z tytułu odsetek		z późniejszej wyceny		Wynik netto 2010
	według Fair Value		Przychody z tytułu aktualizacyjny/sprzedaży	Odpis amortyzacyjny	
mIn Euro					
Kredyty i należności (LaR)	0,7	–	–	–	0,7
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,0	–	–	–	0,0
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(13,8)	–	–	–	(13,8)

Wynik finansowy netto wg kategorii wyceny 2009	z tytułu odsetek		z późniejszej wyceny		Wynik netto 2009
	według Fair Value		Przychody z tytułu aktualizacyjny/sprzedaży	Odpis amortyzacyjny	
mIn Euro					
Kredyty i należności (LaR)	(2,6)	–	–	–	(2,6)
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	0,2	–	–	0,6	0,8
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(12,7)	–	–	–	(12,7)

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas

mIn Euro		wartość	zamorty-	Fair Value	Fair Value	wycena	
kategoria wyceny		bilansowa	zowane	neutralna	ujęta	bilans wg	Fair Value
IAS 39		31.12.2011	kosztynabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	31.12.2011
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7,0	7,0				7,0
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	5,2	5,2				5,2
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	9,5	9,5				9,5
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	4,0		4,0			4,0
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	–		–	–		–
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,0		–			–
	Aktywa finansowe razem	25,7	21,7	4,0	–	–	25,7
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	13,6	13,6				13,6
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	2,2		0,7	1,5		2,2
FL	Kredyty i pożyczki	295,5	295,5				295,5
	Zobowiązania finansowe razem	311,4	309,2	2,2	–	–	311,4

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas – 2010 korekta z datą wsteczną

mIn Euro		wartość	zamorty-	Fair Value	Fair Value	wycena	
kategoria wyceny		bilansowa	zowane	neutralna	ujęta	bilans wg	Fair Value
IAS 39		31.12.2010	kosztynabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	31.12.2010
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7,3	7,3				7,3
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	4,7	4,7				4,7
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	8,6	8,6				8,6
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	0,0		–			–
	Aktywa finansowe razem	23,9	20,5	3,4	(0,0)	–	23,9
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	14,9	14,9				14,9
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,5		0,5			0,5
FL	Kredyty i pożyczki	285,7	285,7				285,7
	Zobowiązania finansowe razem	301,1	300,6	0,5	–	–	301,1

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas – 2009 korekta z datą wsteczną

mln Euro		wartość	zamorty-	Fair Value	Fair Value	wycena	
kategoria wyceny		bilansowa	zowane	neutralna	ujęta	bilans wg	Fair Value
IAS 39		31.12.2009	kosztynabycia	dla wyniku	w wyniku	IAS 17	31.12.2009
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7,4	7,4				7,4
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności *)	10,1	10,1				10,1
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	12,2	12,2				12,2
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	–		–			–
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	(0,0)			(0,0)		(0,0)
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,1		–			–
	Aktywa finansowe razem	29,8	29,8	–	(0,0)	–	29,8
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe **)	26,1	26,1				26,1
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	0,5		0,5			0,5
FL	Kredyty i pożyczki	301,3	301,3				301,3
	Zobowiązania finansowe razem	327,8	327,4	0,5	–	–	327,8

*) Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (por. nota 17) obejmują aktywa trwałe w wysokości 0,7 mln Euro (2010: 0,5 mln Euro; 2009: 6,4 mln Euro).

**) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (por. nota 21) obejmują zobowiązania niefinansowe w wysokości 3,6 mln Euro (2010: 1,2 mln Euro; 2009: 1,1 mln Euro).

Hierarchia wartości godziwych

Instrumenty finansowe wycenione według wartości godziwej („Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży” oraz „Pochodne instrumenty finansowe”) zostały przyporządkowane do stopnia 3 (por. nota pkt. 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. grudnia 2011 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 40,3 % (2010: 36,0 %; 2009: 33,3 %) zaciągniętych przez Grupę zobowiązań posiadało stałe oprocentowanie.

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

	Zwiększenie/zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na wynik brutto
2011		
Euribor	+50	(1.325.836)
CHF-Vibor	+50	(39.189)
WIBOR	+50	(520)
Euribor	-50	1.325.836
CHF-Vibor	-50	39.189
WIBOR	-50	520
2010 – korekta z datą wsteczną		
Euribor	+50	(1.370.499)
CHF-Vibor	+50	(39.525)
Bubor	+50	(784)
Euribor	-50	1.370.499
CHF-Vibor	-50	39.525
Bubor	-50	78
2009 – korekta z datą wsteczną		
Euribor	+50	(1.460.803)
CHF-Vibor	+50	(40.600)
Bubor	+50	(2.775)
Euribor	-50	1.460.803
CHF-Vibor	-50	40.600
Bubor	-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 674 962,- Euro (2010: 4 272 202,- Euro; 2009: 358 553,- Euro).

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

Ryzyka walutowe w zw. z obligacją zamienną w PLN zostały zabezpieczone dzięki Cross Currency Swap. Por. nota 26.3.

Struktura walutowa zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

	2011	korekta z datą wsteczną			2011	korekta z datą wsteczną	
		2010	2009			2010	2009
CHF	28.961.712	34.507.349	33.036.062	in Euro	23.825.034	27.597.048	22.267.499
PLN	64.759.723	515.215	1.988.571	in Euro	13.852.224	130.095	484.049
				in Euro	260.735.740	259.589.812	280.223.371
					298.412.999	287.316.955	302.974.919

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.

67,2 % (2010: 65,7 %; 2009: 69,3 %) kosztów świadczeń pracowniczych, 77,0 % (2010: 77,6 %; 2009: 80,5 %) kosztów zużycia materiałów i usług i 28,3 % (2010: 41,6 %; 2009: 15,5 %) pozostałych kosztów operacyjnych, wyrażanych jest w innych walutach niż waluta funkcjonalna jednostki operacyjnej generującej te koszty; podczas gdy większa część 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 pozostałe przychody o koszty.

	CHF±5 %	CZK±5 %	PLN±5 %	RON±5 %	HUF±5 %	Razem
Wrażliwość 2011						
+	(1.191.252)	(1.114.669)	(1.284.511)	(85.386)	–	(3.675.817)
-	1.191.252	1.092.772	1.272.617	83.729	–	3.640.369
Wrażliwość 2010 – korekta z datą wsteczną						
+	(1.379.852)	(1.058.867)	(668.069)	(83.536)	(15.265)	(3.205.589)
-	1.379.852	1.037.980	655.843	81.697	14.973	3.170.346
Wrażliwość 2009 – korekta z datą wsteczną						
+	(1.113.375)	(1.027.296)	(478.252)	(97.650)	(35.979)	(2.752.551)
-	1.113.375	1.006.827	468.635	95.589	35.371	2.719.797

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±5 %	Razem
Wrażliwość 2011						
+	(39.846)	352.934	(35.721)	7.107	(37.903)	246.571
-	39.846	(352.934)	35.721	(7.107)	37.903	(246.571)
Wrażliwość 2010 – korekta z datą wsteczną						
+	(55.601)	443.706	5.091	14.397	16.947	424.540
-	55.601	(443.706)	(5.091)	(14.397)	(16.947)	(424.540)
Wrażliwość 2009 – korekta z datą wsteczną						
+	(64.026)	580.897	(165)	16.095	(43.295)	489.505
-	64.026	(580.897)	165	(16.095)	43.295	(489.505)

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.

Ryzyko kredytowe dot. pozostałych należności należy także ocenić jako niewielkie, ponieważ należności te dotyczą głównie krótkoterminowych lokat bankowych lub należności wobec spółek wydających karty kredytowe.

25.4. Ryzyko związane z płynnością:

Celem Grupy jest zachowanie równowagi między ciągłością a elastycznością finansowania poprzez korzystanie z kredytów w rachunkach bieżących i 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 linii 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 grudnia 2011 w terminie do jednego roku do spłaty przypada 29,7 % (2010: 25,0 % i 2009: 25,9 %) zobowiązań finansowych.

Rynki transakcyjne nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął paraliż panujący głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. Na dzień bilansowy skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wysokości 72,4 mln Euro oraz inne krótkoterminowe zobowiązania w wys. 20 mln EUR. W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, w kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/ lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe. W związku z tym Zarząd Spółki ocenia także emisję dłużnych papierów wartościowych wzgl. obligacji zamiennych jako jedną z możliwości finansowania. Jeśli te środki okażą się niewystarczające, dodatkową płynność należy uzyskać dzięki sprzedaży projektów. W tej kwestii dodatkowe informacje znajdują się w pkt. 27 w notach do sprawozdania..

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na 31 grudnia 2011 wg daty zapadalności na podstawie umownych niedyskontowanych zobowiązań płatniczych.

Rok zakończony 31 grudnia 2011

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	85.031	95.288	63.368	59.919	29.438	333.043
Obligacje zamienne	1.171	15.531	–	–	–	16.701
Pozostałe pożyczki (krótkoterminowe)	9.376	–	–	–	–	9.376
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	–	867	–	–	867
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	16.811	–	–	–	–	16.811
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	105	–	–	–	–	105
	112.493	110.818	64.234	59.919	29.438	376.902

Rok zakończony 31 grudnia 2010 – korekta z datą wsteczną

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	78.264	68.435	69.575	86.951	30.692	333.916
Pozostałe pożyczki (krótkoterminowe)	266	–	–	–	–	266
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	9.062	446	–	–	9.507
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	9.416	–	–	–	–	9.416
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	216	–	–	–	–	216
	88.162	77.497	70.021	86.951	30.692	353.321

Rok zakończony 31 grudnia 2009 – korekta z datą wsteczną

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	75.651	61.636	90.093	98.262	39.405	365.046
Pozostałe pożyczki (krótkoterminowe)	861	–	–	–	–	861
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	–	465	–	–	465
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	24.410	–	–	–	–	24.410
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	192	–	–	–	–	192
	101.114	61.636	90.558	98.262	39.405	390.973

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 bonusów.

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 latach ubiegłych, w szczególności w roku 2009, 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.

W roku obrotowym wzrósł udział kapitału własnego z 17,7 % w roku poprzednim do 18,2 % (por. 2009: 11,8 %).

[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 pierwotne 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 korekta z datą wsteczną			Wartość godziwa korekta z datą wsteczną		
	2011	2010	2009	2011	2010	2009
Aktywa finansowe						
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	7.015.958	7.292.046	7.380.244	7.015.958	7.292.046	7.380.244
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3.988.802	3.366.870	–	3.988.802	3.366.870	–
Pozostałe aktywa finansowe	9.493.936	8.566.815	12.248.164	9.493.936	8.566.815	12.248.164
Pochodne instrumenty finansowe	6.795	42.093	84.241	6.795	42.093	84.241
	<u>20.505.491</u>	<u>19.267.824</u>	<u>19.712.649</u>	<u>20.505.491</u>	<u>19.267.824</u>	<u>19.712.649</u>
Zobowiązania finansowe						
Pożyczki krótkoterminowe	(8.887.239)	(253.137)	(819.641)	(8.887.239)	(253.137)	(819.641)
Pochodne instrumenty finansowe	(2.199.317)	(1.591.624)	(467.205)	(2.199.317)	(1.591.624)	(467.205)
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym	(175.156.744)	(233.644.707)	(249.038.061)	(173.296.667)	(238.776.517)	(254.828.497)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(97.731.237)	(50.000.000)	(50.000.000)	(102.992.614)	(53.135.331)	(53.152.306)
Obligacje zamienne	(13.774.416)	–	–	(13.774.416)	–	–
	<u>(297.748.952)</u>	<u>(285.489.468)</u>	<u>(300.324.907)</u>	<u>(301.150.253)</u>	<u>(293.756.609)</u>	<u>(309.267.649)</u>

Wartość godziwa pożyczek została obliczona w drodze porównania przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obecnie panujących warunków z warunkami rynkowymi na dzień 31 grudnia 2011 dla nowych zobowiązań.

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

26.2. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych

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

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

Kwoty w 1.000 Euro za rok zakończony na dzień 31 grudnia 2011	w ciągu jednego roku	2013	2014	2015	2016	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty Kredyty, 7.016		–	–	–	–	–	7.016
które nie spełniają warunków umownych (6.336)		–	–	–	–	–	(6.336)
Kredyty w rachunku bieżącym (36.824)	(6.969)	–	–	–	–	–	(43.794)
Pozostałe pożyczki (8.887)	–	(16.859)	–	–	–	–	(25.746)
Obligacja zamienna –	–	(13.774)	–	–	–	–	(13.774)
Suma krótkoterminowe (45.031)	(6.969)	(30.633)	–	–	–	–	(82.634)
Amber Baltic (do 2016)	(633)	(633)	(633)	(633)	(633)	(3.800)	(6.966)
andel's Łódź (2023)	(1.350)	(1.500)	(1.600)	(1.800)	(2.000)	(40.650)	(48.900)
angelo Airport Bukareszt (do 2013)	(1.271)	(635)	(635)	(635)	(635)	(7.188)	(11.000)
angelo Jekaterynburg (do 2013)	(1.000)	(2.250)	(34.480)	–	–	–	(37.730)
angelo Praga (do 2016)	(651)	(680)	(708)	(737)	(767)	(7.080)	(10.623)
Chopin (do 2016)	(672)	(947)	(1.007)	(1.070)	(6.654)	–	(10.349)
Diplomat (do 2017)	(2.420)	(2.908)	(3.004)	(3.103)	(3.205)	(13.135)	(27.776)
Dvořák (do 2016)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(14.733)	(20.567)
Elsbet (do 2016)	(4.143)	(266)	(283)	(300)	(6.133)	–	(11.126)
Nieruchomość deweloperska Węgry (2.871)	–	–	–	–	–	–	(2.871)
Gazociąg (2012) (78)	–	–	–	–	–	–	(78)
Palace (do 2017)	(3.701)	(1.402)	(1.442)	(1.522)	(1.572)	(3.441)	(13.079)
Savoy (do 2016)	(886)	(915)	(945)	(976)	(1.114)	–	(4.835)
Suma długoterminowe (20.842)	(13.304)	(45.903)	(11.943)	(23.880)	(90.027)	(205.899)	
Razem	(65.873)	(20.273)	(76.537)	(11.943)	(23.880)	(90.027)	(288.534)

Kwoty w 1.000 Euro
za rok zakończony
na dzień 31 grudnia 2010
korekta z datą wsteczną

	w ciągu jednego roku	2012	2013	2014	2015	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.292	–	–	–	–	–	7.292
Kredytów które nie spełniają warunków umownych	(6.466)	–	–	–	–	–	(6.466)
Kredyty w rachunku bieżącym	(49.722)	(768)	–	–	–	–	(50.489)
Pozostałe pożyczki	(253)	–	–	(20.209)	–	–	(20.462)
Suma krótkoterminowe	(49.148)	(768)	–	(20.209)	–	–	(70.125)
Amber Baltic (do 2016)	(616)	(616)	(616)	(616)	(616)	(4.310)	(7.388)
andel's Łódź (2023)	(1.100)	(1.350)	(1.500)	(1.600)	(1.800)	(42.650)	(50.000)
angelo Airport Bukareszt (do 2013)	(635)	(1.271)	(9.094)	–	–	(0)	(11.000)
angelo Jekaterynburg (do 2012)	(1.600)	(2.125)	(1.688)	(31.900)	–	(0)	(37.312)
angelo Praga (do 2016)	(628)	(651)	(680)	(708)	(737)	(7.847)	(11.252)
Chopin (do 2016)	(728)	(773)	(822)	(873)	(928)	(6.570)	(10.694)
Diplomat (do 2017)	(2.930)	(3.011)	(3.095)	(3.181)	(3.269)	(13.581)	(29.065)
Dvořák (do 2016)	(394)	(594)	(594)	(794)	(894)	(17.683)	(20.956)
Elsbet (do 2016)	(3.956)	(240)	(254)	(270)	(287)	(6.631)	(11.638)
Gazociąg (2012)	(57)	(57)	(16)	–	–	0	(130)
Palace (do 2017)	(2.754)	(1.392)	(1.402)	(1.442)	(1.522)	(5.013)	(13.525)
Savoy (do 2016)	(896)	(921)	(947)	(973)	(1.000)	(540)	(5.276)
Suma długoterminowe	(16.294)	(13.000)	(20.708)	(42.357)	(11.053)	(104.824)	(208.236)
Razem	(65.442)	(13.768)	(20.708)	(62.566)	(11.053)	(104.824)	(278.362)

Kwoty w 1.000 Euro
za rok zakończony
na dzień 31 grudnia 2009
korekta z datą wsteczną

	w ciągu jednego roku	2011	2012	2013	2014	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.380	–	–	–	–	–	7.380
Kredytów które nie spełniają warunków umownych	(6.462)	–	–	–	–	–	(6.462)
Kredyty w rachunku bieżącym	(49.571)	(11.817)	(768)	–	–	–	(62.156)
Pozostałe pożyczki	(820)	–	–	–	(14.965)	–	(15.785)
Suma krótkoterminowe	(49.472)	(11.817)	(768)	–	(14.965)	–	(77.022)
Amber Baltic (do 2016)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.168)	(1.460)	(7.302)
andel's Łódź (2023)	–	(1.100)	(1.225)	(1.425)	(1.550)	(44.700)	(50.000)
angelo Airport Bukareszt (do 2013)	–	(635)	(1.271)	(10.094)	–	(0)	(12.000)
angelo Jekaterynburg (do 2012)	(1.038)	(1.600)	(2.125)	(33.932)	–	–	(38.694)
angelo Praga (do 2016)	(602)	(628)	(651)	(680)	(708)	(8.584)	(11.854)
Chopin (do 2016)	(674)	(717)	(762)	(810)	(860)	(7.566)	(11.389)
Diplomat (do 2017)	(2.850)	(2.929)	(3.010)	(3.094)	(3.180)	(16.849)	(31.912)
Dvořák (do 2016)	(393)	(393)	(393)	(593)	(593)	(19.182)	(21.547)
Elsbet (do 2016)	(4.196)	(314)	(334)	(335)	(377)	(6.276)	(11.832)
Ciepłownia gazowa (2013)	(97)	(97)	(97)	(9)	–	301	–
Gazociąg (2012)	(55)	(55)	(74)	–	–	0	(183)
Palace (do 2017)	(1.372)	(1.382)	(1.392)	(1.402)	(1.442)	(6.535)	(13.525)
Savoy (do 2016)	(858)	(881)	(906)	(931)	(957)	(2.132)	(6.665)
Suma długoterminowe	(13.303)	(11.901)	(13.408)	(54.473)	(10.836)	(112.982)	(216.903)
Razem	(62.776)	(23.718)	(14.176)	(54.473)	(25.801)	(112.982)	(293.925)

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:

	2011	2010	korekta z datą wsteczną 2009
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków (do 30.09.2016)</i>			
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR 3,91 %			
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	10.349.366	10.694.351	11.388.959
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(686.541)	(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	10.622.921	11.251.598	11.853.742
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	6.795	42.093	84.241
<i>Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)</i>			
Każdorazowo w dniu 6 listopada i 6 maja (rozpoczynając od 6 listopada 2011, kończąc 6 maja 2014) Spółka otrzyma 8,5 % odsetek od wartości nominalnej 38,2 mln PLN i zapłaci 6,7 % odsetek od wartości nominalnej 9.714.514,21 Euro.			
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(1.511.337)	–	–

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 odprawy 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)	0,78 Euro
Cena realizacji	2,00 Euro
Odsetki bez ryzyka	0,1 %
Przewidywane wahania	60,0 %
Okres obowiązywania opcji	14.05.2012
Najwcześniejszy możliwy termin realizacji	15.05.2010
Przewidywane wypłaty bonusów	brak
Wartość na dzień 31 grudnia 2011 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)	(1.440)
Wartość na chwilę zamknięcia transakcji wyniosła	(705.600)
Wewnętrzna wartość zobowiązań na dzień 31.12.2011	–
Wartość na dzień 31 grudnia 2010 (wykazana w pochodnych instrumentach finansowych)	(1.044.000)

[27] Zdarzenia po dniu bilansowym

Po dniu bilansowym podpisano dokument Term Sheet dot. sprzedaży Hotelu Intercont w Warszawie. Zamknięcie tej transakcji planowane jest w ciągu kolejnych dwóch kwartałów. Sprzedaż hotelu będzie miała bardzo pozytywny wpływ na wynik i płynność finansową.

Ponadto po dniu bilansowym zawarto porozumienie dotyczące spłat, w którym wykazane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe kredyty obrotowe w wysokości ok. 15,5 mln EUR zostały przedłużone, dzięki czemu okres ich spłaty wypada w latach 2013 wzgl. 2014.

Wiedeń, dnia 25 kwietnia 2012



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 2011 do 31 grudnia 2011. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2011, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2011 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 zgod

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 2011 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2011 roku do dnia 31 grudnia 2011 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 kwietnia 2012

WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH



MAG. HELMUT MAUKNER
Biegły Rewident

PPA MAG. HANS-ERICH SORLI
Biegły Rewident

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 2011, 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 2011 odbyło się osiem posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili ustawowe wymogi dot. obecności. Kilka uchwał podjęto w ramach procedury głosowania pisemnego.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności jak również raport w zakresie Ładu Korporacyjnego na dzień 31 grudnia 2011 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Badanie nie dało w rezultacie podstaw do zgłoszenia jakichkolwiek zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe badane jest pod kątem zgodności ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności (por. opinia biegłego rewidenta).

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 23 marca 2012 i przedstawione RN do akceptacji. Rada Nadzorcza zbadała i zaakceptowała sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego i skonsolidowane sprawozdanie finansowe wraz ze skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zaakceptowała także propozycję Zarządu dotyczącą niewypłacania dywidendy za rok obrotowy 2011. Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały zatwierdzone.

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

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 kwietnia 2012

Günter Korp
Przewodniczący Rady Nadzorczej

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.



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

Kalendarium

11 czerwiec 2012	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
24 maja 2012	Publikacja I kwartał 2012
30 sierpnia 2012	Publikacja I półrocze 2012
28 listopada 2012	Publikacja I-III kwartał 2012

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Floridsdorfer Hauptstraße 1, A-1210 Wien, www.warimpex.com
Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 00-156, investor.relations@warimpex.com
Zdjęcia: Warimpex