



warimpex

WSKAŹNIKI GRUPY WARIMPEX

w TEUR		2012	Zmiana	2011
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		62.382	6 %	58.613
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		11.227	78 %	6.312
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>73.609</i>	<i>13 %</i>	<i>64.925</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		212	-93 %	3.018
EBITDA		10.787	-14 %	12.492
EBIT		7.414	-23 %	9.662
Przychody z joint ventures		18.433	48 %	12.436
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)		9.665	34 %	7.240
Całościowy wynik netto okresu		12.470	95 %	6.381
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		16.324	99 %	8.209
Suma bilansowa		416.431	1 %	412.284
Kapitał własny		89.052	16 %	76.582
Kapitał podstawowy		54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego		21 %	2 pp	19 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		33 %	1 pp	32 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk/strata na jedną akcję	w EUR	0,14	–	0,12
Liczba akcji na dzień 31.12.	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli		21	–	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.481	19	3.462
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	–	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):				
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts“		112.481	+ 9 %	103.443
NOP segmentu „Hotels & Resorts“		28.657	+ 9 %	26.226
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Development & Asset Management“		12.756	+ 73 %	7.388
EBITDA segmentu „Development & Asset Management“		8.709	–	-627
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.114	-3 %	1.150
		31.12.2012	Zmiana	31.12.2011
Gross Asset Value (GAV)	w mln EUR	558,5	-8 %	605,2
Triple Net Asset Value (NNNAV)	w mln EUR	172,7	–	172,6
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	–	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	0,97	24 %	0,78

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego w wartości godziwej

SPIS TREŚCI

02	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Najważniejsze projekty 2012
07	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
09	Organy Spółki
12	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
14	Investor Relations
15	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
16	Rynki
21	Rozwój działalności
22	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
28	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
30	Istotne ryzyka i zagrożenia
32	Pracownicy
33	Długotrwałość
33	Dane zgodnie z § 243a UGB
34	Zdarzenia po dniu bilansowym
35	Perspektywy
36	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
37	Skonsolidowany rachunek wyniku całkowitego
38	Skonsolidowany bilans
39	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
105	Opinia biegłego rewidenta
107	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
110	Oświadczenie Zarządu
111	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
112	Kalendarium
112	Dane

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 zajmuje się także realizacją biurowców i innych nieruchomości.

Development und 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 2012 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 21 hoteli luksusowych i biznesowych z łączną liczbą ponad 4 800 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 3 481) 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, prowadzone pod marką angelo i angel's, powstają w miastach dużych oraz drugorzędnych pod względem wielkości.

NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY 2012

Najważniejsze projekty operacyjne

- 04/2012 podpisanie dokumentu Head of Terms dot. zamiaru sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie
- 10/2012 podpisanie przedwstępnej umowy sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie
- 11/2012 Gazprom nowym najemcą w AIRPORTCITY St. Petersburg
- 12/2012 zakończenie sprzedaży Hotelu InterContinental

Najważniejsze dane finansowe

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 13 %
- EBITDA w wysokości 10,8 mln EUR
- EBIT w wys. 7,4 mln EUR
- Wynik finansowy w wysokości 9,7 mln EUR
- Zysk na jedną akcję w wysokości 0,14 EUR
- Wycena dokonana przez CBRE wykazała majątek nieruchomościowy o wartości 558,5 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję bez zmian 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 z 1 lipca 2012 r.

Austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego (w wersji z 1 lipca 2012 r., obowiązującej w roku obrotowym 2012, 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.
- 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 (Komisję Audytorską, Komisję Kadrową i Komisję Projektową) i ich kompetencje. W roku obrotowym odbyło się sześć 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 Audytorską 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 zakresie wynagrodzeń Rady Nadzorczej i poszczególnych Członków Zarządu oraz zasad polityki wynagrodzeń odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 6.03. i 24.5.).

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. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta; aktualnie nie podejmuje się dalszych konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

Polska – „Code of Best Practice for WSE Listed Companies”

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. Jedna kobieta pełni funkcję prokurenta; aktualnie nie podejmuje się dalszych konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych lub w Radzie Nadzorczej.
- 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 Komisji Audytorskiej/Ekspert ds. finansów
Przewodniczący Komisji Kadrowej
Zastępca Przewodniczącego Komitetu Projektowego
Rok urodzenia: 1945
Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016

Thomas Aistleitner

Zastępca Przewodniczącego RN
Zastępca Przewodniczącego Komisji Audytorskiej
Członek Komisji Kadrowej
Rok urodzenia: 1953
Po raz pierwszy powołany: 11 czerwca 2012
Koniec bieżącej kadencji 2016

Hannes Palfinger

Członek RN
Członek Komitetu Projektowego
Członek Komisji Audytorskiej
Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany: 3 maja 2011
Koniec bieżącej kadencji 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 2016
Członek Board of Directors w Gedeon Richter Ltd, Budapeszt

Harald Wengust

Członek RN
Przewodniczący Komitetu Projektowego
Zastępca Przewodniczącego Komisji Kadrowej
Rok urodzenia: 1969
Po raz pierwszy powołany: 16 października 2009
Koniec bieżącej kadencji 2016
Przewodniczący RN Informica Real Estate AG

Mag. Wolfgang Mitterberger (do 11 czerwca 2012)

Rok urodzenia: 1966
Po raz pierwszy powołany: 31 maja 2007

Heinrich Geyer (do 11 czerwca 2012)

Rok urodzenia: 1939
Po raz pierwszy powołany: 3 listopada 1993



Vorstand

Franz Jurkowitsch (z pr.)

Prezes Zarządu
Rok urodzenia: 1948
Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986
Mandat do 2 września 2016
Zakres kompetencji:
Strategia, Investor Relations, organizacja, prawo i komunikacja w organizacji
Przewodniczący Rady Nadzorczej Vienna International Hotelmanagement AG, Wiedeń

Georg Folian (w śr.)

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

Alexander Jurkowitsch (z lew.)

Członek Zarządu
Rok urodzenia: 1973
Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006
Mandat do 31 lipca 2016
Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane i IT oraz zarządzanie informacjami

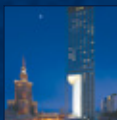
Christian Fojtł

Członek Zarządu (do 31.12.2012)
Rok urodzenia: 1964
Po raz pierwszy powołany: 31 lipca 2006

RYNKI

POLSKA

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa
Realizacje: 2 biurowce



Intercontinental Hotel Warsaw



andel's Hotel Łódź



andel's Hotel Gracow



Chopin Hotel Gracow



angelo Hotel Katowice



Amber Baltic Hotel Międzyzdroje



Parkur Tower Warsaw

CZECHY

Zasób: 7 hoteli



Le Palais Hotel Prague



Palace Hotel Prague



Golden Tulip Savoy Prague



angelo Hotel Prague



Diplomat Hotel Prague



angelo Hotel Pilsen



Dvořák Hotel Karlovy Vary

WĘGRY

Zasób: 3 nieruchomości biurowe



Erzsébet Offices Budapest



Sajka Office Budapest



Diószegi Office Budapest

RUMUNIA

Zasób: 1 hotel



angelo Airporthotel Bucharest

NIEMCY

Zasób: 2 hotele
Realizacje: 1 centrum konferencyjne



andel's Hotel Berlin



angelo Hotel München

FRANCJA

Zasób: 2 hotele



Dream Castle Hotel Paris



Magic Circus Paris

AUSTRIA

Realizacje: 1 hotel z apartamentami



Palais Hansen Kempinski Wien

ROSJA

Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec
Realizacje: 1 biurowiec



Crowne Plaza St. Petersburg



Liner Airport Hotel Ekaterinburg



angelo Airporthotel Ekaterinburg



Business Towers St. Petersburg

NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY 2012

podpisanie dokumentu Head of Terms
dot. zamiaru sprzedaży Hotelu
InterContinental w Warszawie

Styczeń

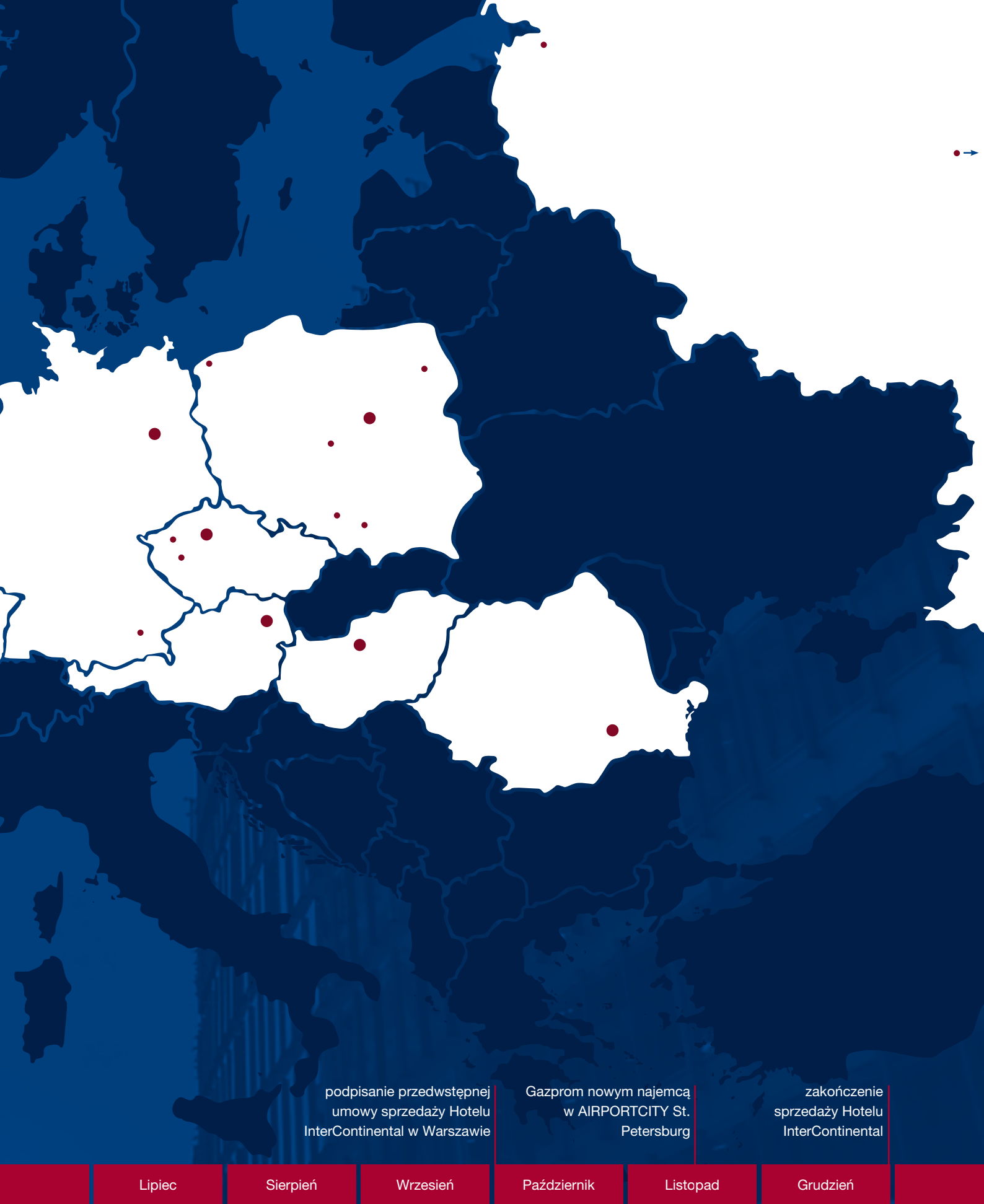
Luty

Marzec

Kwiecień

Maj

Czerwiec



warimpex

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Pod koniec 2012 roku w końcu nastąpiła poprawa: Po długim okresie bardzo umiarkowanej aktywności w transakcjach i sektorze deweloperskim wydaje się, że ten węzeł właśnie się rozwiązuje. Sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie stanowiła nie tylko największą transakcję tego typu w historii naszej firmy, ale także największą transakcję hotelarską w Polsce w ogóle. Ponadto rok 2012 był najlepszym rokiem hotelu od chwili jego powstania, do czego z pewnością przyczyniły się Mistrzostwa Europy w piłce nożnej rozgrywane w Polsce i na Ukrainie. Dzięki umowie dzierżawy z kupcem zapewniamy sobie dobre przepływy pieniężne tego czołowego obiektu również w przyszłości.

Po dokonanej przez nas w roku 2011 zmianie metody konsolidacji z proporcjonalnej na metodę praw własności, zgodnie z obowiązującymi od roku 2013 regulacjami standardów IFRS, nasz 50%-owy udział w Hotelu InterContinental nie jest ujmowany bezpośrednio w naszym sprawozdaniu finansowym. W związku z tym sukces odniesiony na tej sprzedaży – zysk w wys. ok. 11,6 mln Euro – nie został odzwierciedlony we wskaźnikach, takich jak np. EBITDA. Widać go jednak w sprawozdaniu z działalności naszych segmentów, uwzględniającym joint ventures proporcjonalnie w pełnym zakresie: W segmencie Development and Asset Management wskaźnik EBITDA wynosi 8,7 mln Euro – w porównaniu z wartością ujemną 627.000 Euro w roku 2011. Na podstawie konsolidacji metodą praw własności ta transakcja sprzedaży została wykazana dopiero jako wynik z działalności joint ventures (+ 48 % do 18,4 mln EUR), przyczyniając się tym samym w sposób znaczący do dobrego wyniku za rok 2012. Wynik finansowy netto wzrósł o 34 % do 9,7 mln Euro, a całociowy wynik finansowy netto okresu z 6,4 mln Euro do 12,5 mln EUR. Pomogło to także znacznie wzmocnić kapitał własny o 16 %.

Wraz ze sprzedażą Hotelu InterContinental nadeszły – w większości dopiero po dniu bilansowym – kolejne dobre wiadomości. W sektorze transakcyjnym była to sprzedaż 50%-owego udziału w Hotelu angelo Monachium wraz z sąsiadującą działką budowlaną oraz przedwstępna umowa sprzedaży ukończonego w lutym 2013 roku biurowca Le Palais Offices w Warszawie na rzecz funduszu IVG Warschau Fonds. Transakcja zostanie sfinalizowana prawdopodobnie jeszcze w I półroczu 2013.

Dobre wiadomości dochodzą w szczególności o naszych projektach w Rosji. W St. Petersburgu udało się pozyskać spółkę zależną koncernu Gazprom jako najemcę obu ukończonych wieżowców biurowych w AIRPORTCITY. W odniesieniu do trzeciego biurowca, znajdującego się jeszcze w budowie, podpisano już list intencyjny z renomowanym najemcą. Na początku roku 2013 udało nam się osiągnąć porozumienie z rosyjskim bankiem Sberbank w zakresie refinansowania krótkoterminowego zobowiązania dot. naszych dwóch hoteli angelo i Liner przy porcie lotniczym w Jekaterynburgu. W ten sposób projekty te zostały zabezpieczone w formie finansowania długoterminowego. Oba hotele uzyskują poza tym bardzo dobre wyniki – Hotel angelo zanotował w roku 2012 wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 50%.

Również praski rynek hotelarski nieco odetchnął – zarówno w zakresie obłożenia jak i cen. Dzięki ukończeniu biurowca Le Palais w Warszawie przychody ze sprzedaży w segmencie Development and Asset Management wzrosły w ujęciu proporcjonalnym wszystkich joint ventures o 73 %. Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej podwoiły się w porównaniu z rokiem ubiegłym, osiągając 16,3 mln Euro.

Między innymi ze względu na te wszystkie pozytywne tendencje zdecydowaliśmy się w lutym 2013 roku na emisję obligacji i obligacji zamiennych na polskim rynku kapitałowym. Przychody z tytułu emisji w wys. ok. 89,6 mln PLN (ok. 21,8 mln Euro) mają z jednej strony służyć refinansowaniu istniejących zobowiązań, z drugiej zaś zapewnieniu nam niezbędnej elastyczności w korzystaniu z możliwości inwestycyjnych. Koncentrujemy się przy tym na drugiej fazie budowy projektu AIRPORTCITY St. Petersburg i na przebudowie biurowca w Budapeszcie.

Chociaż miniony rok przyniósł w większości obszarów wzrosty, to jednak były także „minusy“. Pod koniec grudnia nasz wieloletni kolega i Członek Zarządu, pan Christian Fojtl, na własne życzenie ustąpił ze swojej funkcji. Pozostanie on jednak w naszej firmie jako członek kadry zarządzającej w Polsce, z czego osobiście bardzo się cieszę. Stanowisko członka zarządu pozostanie nieobsadzone w ramach odchudzenia i ekonomiki reprezentacji firmy.

Na koniec chciałbym podziękować za ten dobry rok 2012 wszystkim naszym pracownikom, którzy swoim zaangażowaniem w znaczący sposób przyczynili się do sukcesu oraz przede wszystkim także Wam, szanowni Akcjonariusze, za Wasze zaufanie, jakim obdarzacie Warimpex.

Franz Jurkowitsch

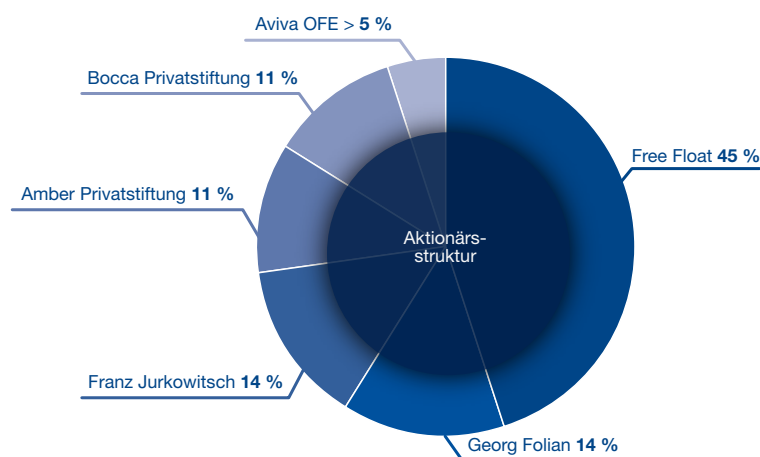
INVESTOR RELATIONS

Po 0,78 EUR wzgl. 2,95 PLN na koniec roku 2011 kurs akcji wzrósł w I kwartale 2012 powyżej 1,00 EUR. W II kwartale kurs akcji spadł wskutek wzrostu ryzyka makroekonomicznego. W III kwartale kurs akcji się ustabilizował i na koniec września osiągnął 0,75 EUR wzgl. 3,17 PLN. Po podpisaniu przedwstępnej umowy sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie kurs akcji wzrósł, zamykając się na dzień 30 grudnia 2012 wartością 0,97 EUR wzgl. 3,90 PLN.

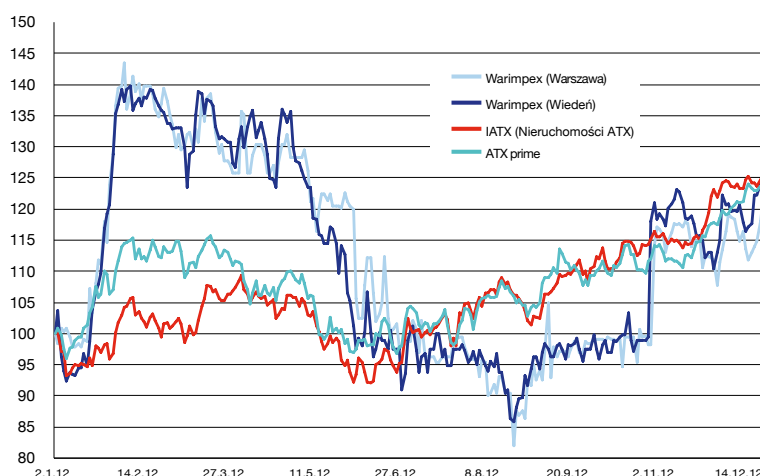
Financial ratio na dzień 31.12.2012 wyniósł 56 %.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2012 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Warszawie, Pradze i Frankfurtach.

Struktura akcjonariuszy Stan: 15 kwietnia 2013



Zmiany kursu



Wskaźniki akcji

ISIN

AT0000827209

Liczba akcji na dzień 31.12.2012

54.000.000

Ticker

Stock Exchanges WXF
Reuters WXFBI

Najwyższy kurs*

EUR 1,12 | PLN 4,62

Najniższy kurs*

EUR 0,64 | PLN 2,64

Kurs na 31.12.2012

EUR 0,97 | PLN 3,90

* 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. 9 000 akcji



SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

RYNKI

POLSKA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy wyniósł w pierwszym półroczu 2012 2,9 %, w całym roku 2012 zakłada się 2 %, tj. znacznie mniej niż w latach ubiegłych.

Eksport raczej obronił swoją pozycję, lecz import wykazał osłabienie w związku z mniejszym popytem wewnętrznym. Konsumpcja prywatna rozczarowała dość mocno, ponieważ zaostrzyła się sytuacja na rynku pracy, a realne płace spadły. W roku 2013 w związku z niepewnością ekonomiczną na europejskich rynkach zbytu oczekuje się spowolnienia wzrostu do 1,3 %. Na rok 2014 zakładane jest lekkie ożywienie prywatnego popytu konsumpcyjnego i prywatnych inwestycji, dzięki czemu wzrost gospodarczy ma znowu wynieść 2,2 %¹.

Rynek inwestycji deweloperskich charakteryzowały w roku 2012 inwestycje typu cross-border ze Stanów Zjednoczonych i Niemiec, wartość transakcji w IV kwartale 2012 r. była bardzo wysoka, ale mimo to nie skompensowała słabych kwartałów II i III; w sumie wartość transakcji spadła w porównaniu rocznym o 12 %. Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych wyniosły 6,25 %, jest to najwyższa wartość w regionie CEE na koniec 2012 roku². W branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia wzrosły o 2 pp do 74 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 16 % do 108 EUR.³

Zasób: 6 hoteli, 1 nieruchomość biurowa

Od końca grudnia 2012 roku Warimpex jest w 50% dzierżawcą pięciogwiazdkowego Hotelu InterContinental w Warszawie. Warimpex i UBM wspólnie zrealizowały ten obiekt i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w hotelu, posiadającym 414 pokoi. Pod koniec grudnia Warimpex i UBM sprzedały Hotel na rzecz WestInvest InterSelect, otwartego funduszu nieruchomości niemieckiej grupy DekaBank. Wartość sprzedaży przekraczająca 100 mln Euro, czyni ją największą transakcją na rynku hotelarskim w Polsce.

Na podstawie wieloletniego doświadczenia i zebranego know-how w zakresie prowadzenia Hotelu InterContinental między Warimpex i UBM oraz kupującym została zawarta umowa dzierżawy, na podstawie której w ramach transakcji hotel zostanie wynajęty w zamian za stały czynsz i do roku 2027 będzie dalej prowadzony pod marką InterContinental.

W Krakowie Warimpex od 2009 roku 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.

Obłożenie w Hotelu InterContinental pozostało na poziomie 77 % (1-12 2011: 76 %), jednak średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 10 %. Bardzo pozytywne efekty przyniosły Mistrzostwa Europy w piłce nożnej w lipcu 2012. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 57 % (1-12 2011: 54 %), średnia cena pokoju w Euro spadła nieznacznie. W Hotelu Chopin w Krakowie zakończono ocieplanie fasady i wyremontowano pozostałe pokoje. Obłożenie Hotelu Chopin wzrosło z 57 % do 62 %, średnia cena pokoju w Euro utrzymywała się zasadniczo na stałym poziomie. W Hotelu andel's w Krakowie obłożenie także wyraźnie wzrosło (1-12 2012: 74 %, 1-12 2011: 71 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 46 % (1-12.2011: 45 %), średnia cena pokoju lekko spadła. 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 ww. hoteli Warimpex posiada 50%-owy udział w wieżowcu biurowym Parkur Tower w Warszawie, wynajętym w ok. 90 %.

¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

² CB Richard Ellis European Capital Markets, Q4 2012

³ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Realizacje: 2 biurowce

W Warszawie Warimpex sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec („Projekt Próżna”). Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. W grudniu 2012 r. przy udziale Warimpexu podpisano przedwstępne umowy odsprzedaży nieruchomości na rzecz IVG Warschau Fonds. Pomyślne ukończenie i otwarcie biurowca Le Palais w Warszawie miało miejsce na początku roku 2013. Ostateczne zamknięcie transakcji oczekiwane jest latem 2013 roku. Zawarcie umowy sprzedaży możliwe będzie po spełnieniu warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. Pozwolenie na budowę wydano w lipcu 2010. W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu.

CZECHY**Środowisko gospodarcze**

PKB spadł w roku 2012 głównie z powodu spadku popytu wewnętrznego o 1,1 %. W roku 2013 przewiduje się stagnację, w roku 2014 zaś zakładany jest na powrót wzrost 1,9 %.⁴

W Pradze, gdzie rynek hotelarski charakteryzuje nadmierna podaż, wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 0,4 pp do 68,4 %, średnia cena pokoju w Euro wzrosła o 7 % do 83 EUR.⁵ Po raz pierwszy wycofano w roku 2012 pokoje z rynku

Zasób: 7 hoteli

W Pradze Warimpex posiada dwa pięciogwiazdkowe hotele Palace i Le Palais oraz hotele czterogwiazdkowe – Hotel Diplomat, Savoy 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 obłożenie pokoi w obu praskich hotelach czterogwiazdkowych Diplomat i angelo wyniosło 72 % wzgl. 69 % (1-12 2011: 60 % bzw. 69 %), średnie ceny pokoi spadły w Hotelu Diplomat o ok. 10 %, a w angelo pozostały bez zmian. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 58 % (1-12 2011: 54 %), średnia cena pokoju lekko wzrosła. W segmencie pięciogwiazdkowym wskaźniki obłożenia wyniosły od 51 % do 66 % (1-12 2011: 55 % i 62 %). Średnie ceny pokoi w Euro nieznacznie wzrosły. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 79 % (1-12 2011: 76 %). Średnia cena pokoju wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 46 % do 51 %, średnia cena pokoju także wzrosła.

WĘGRY**Środowisko gospodarcze**

W roku 2012 Węgry znajdowały się w recesji, a PKB spadł o 1,7 %. Przyczyną tego był słabszy popyt wewnętrzny i niższe inwestycje. W roku 2013 oczekiwana jest stagnacja (-0,1 %). Ponieważ eksport ma się poprawić, a popyt wewnętrzny ma już nie spadać, w roku 2014 oczekiwany jest znowu wzrost o 1,3 %.⁶

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały niezmiennie, prime-yields także pozostały na swoim poziomie⁷, a pustostany są nadal bardzo wysokie. Pozytywnym jest fakt, że w Budapeszcie nie ma w tej chwili niemal żadnych nowych realizacji.

⁴ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

⁵ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

⁶ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

⁷ CB Richard Ellis CEE Offices, Market View February 2013

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 100 %. Biurowiec Sajka z 600 m² powierzchni do wynajęcia jest częściowo wynajęty.

Z obu wież kompleksu biurowego Erzsebet wieża „B” została całkowicie wyremontowana i w maju 2009 przekazana najemcy. W okresie sprawozdawczym była wynajęta w 100 %. Dla wieżowca „A” w roku obrotowym znaleziono najemcę. Planowana jest modernizacja także tej wieży i jej długoterminowy wynajem.

RUMUNIA**Środowisko gospodarcze**

Po napędzanym eksporcie w roku 2011, wzrost wyhamował w 2012 roku do 0,2 %. Za rok 2013 w związku z wyższym popytem wewnętrznym oczekuje się wzrostu w wysokości 1,6 %.

W „Peer Group” (Compset) w porcie lotniczym Bukareszt obłożenie spadło o 0,8 pp do 45,8 %, średnie ceny pokoi wzrosły jednak lekko o ok. 5 % do 300 LEI.⁸

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 48 % (1-12 2011: 40 %). Średnia cena pokoju w Euro lekko spadła.

NIEMCY**Środowisko gospodarcze**

Niemiecki PKB skurczył się w IV kwartale o 0,6 % q-o-q, w całym roku 2012 wzrost wyniósł 0,7 %. Zdrowe podstawy i w szczególności stabilny rynek pracy oraz konkurencyjność w Niemczech mają ponownie podnieść wzrost w 2013 roku do 0,5 % i 2,0 % w 2014 r.⁹

W Berlinie wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 2,0 pp do 76,6 %, średnia cena pokoju w EUR wzrosła o 6,3 % do 111,7 EUR. W Monachium wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 0,1 pp do 76,8 %, średnia cena pokoju wzrosła o 10,4 % do 128 EUR.¹⁰

Zasób: 2 hotele

W Niemczech Warimpex był w roku obrotowym właścicielem połowy udziałów w hotelach angelo w Monachium i andel's w Berlinie. W styczniu 2013 Warimpex sprzedał swój udział w Hotelu angelo w Monachium oraz w sąsiadującej działce budowlanej na rzecz partnera joint venture.

W Hotelu angelo w Monachium obłożenie wyniosło 81 % (1-12 2011: 80 %). Średnia cena pokoju wzrosła o 10 %. W Hotelu andel's Berlin obłożenie wyniosło 71 % (1-12 2011: 69 %). Udało się także lekko podwyższyć średnią cenę pokoju.

Realizacje: 1 centrum konferencyjne

W sąsiedztwie Hotelu andel's w Berlinie w 2009 roku zakupiono działkę pod realizację centrum konferencyjnego oraz powierzchni komercyjnych. Prace projektowe są w toku.

⁸ CompSet dla angelo Airporthotel Bukarest

⁹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013”

¹⁰ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

FRANCJA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy stanął miejscu w 2012 r. (0,0 %). Na rok 2013 w związku z kurczącym się dochodem gospodarstw domowych, wzrostem bezrobocia i niższym zaufaniem wśród przedsiębiorców nie należy spodziewać się zauważalnej poprawy (0,1 %), w 2014 r. wzrost ma wynieść ponownie 1,2 %.¹¹

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 wyniosło 74 % wzgl. 68 % (1-12 2011: 76 % wzgl. 68 %). Średnia cena pokoi w obu hotelach znacznie wzrosła.

AUSTRIA

Środowisko gospodarcze

Po umiarkowanym wzroście PKB w I kwartale 2012 wzrost wyraźnie wyhamował osiągając w całym roku 0,7 %. W 2013 zakładany wzrost ma wynieść także 0,7 %.¹²

Realizacje: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtischen Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss&Partner Warimpex uczestniczy w Wiedniu w rozwoju Ringstraßenpalais Hansen, który zostanie przekształcony w wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. 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. Ponad 75 % mieszkań sprzedano jeszcze przed ukończeniem. Ten pierwszy projekt Warimpexu w Austrii został otwarty w marcu 2013 roku.

ROSJA

Środowisko gospodarcze

Rosja została silnie dotknięta załamaniem cen surowców i silnym zwrotem trendu światowych przepływów kapitału, PKB skurczył się w 2009 r. o 7,8 %. W 2010 i 2011 osiągnięto jednak ponownie wzrost o 4,3 %. Także w kolejnych latach oczekiwany jest solidny wzrost gospodarki: 2012 (3,4 %), 2013 (3,7 %) i 2014 (3,9 %). Powodem tych oczekiwań jest silniejszy popyt inwestycyjny, wyższe ceny surowców i dalsza poprawa sytuacji w zakresie wydatków konsumpcyjnych.¹³

W roku 2012 istniał wystarczający popyt najemców w St. Petersburgu, średnie czynsze wyraźnie wzrosły w porównaniu z rokiem ubiegłym. Wskaźniki kapitalizacji nie zmieniły się w porównaniu rocznym.

W St. Petersburgu obłożenie wzrosło średnio o 5,9 pp do 58,5 %, średnia cena pokoju spadła o 2,4 % do 150,6 EUR.¹⁴ W „Peer Group“ (Compset) Jekaterynburg obłożenie wzrosło o 8,8 pp do 44,4 %, średnie ceny pokoi spadły jednak o ok. 11 % do 3.988 RUB.¹⁵

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, przyłączony bezpośrednio do nowych terminali, został otwarty w 2009 roku. W St. Petersburgu Warimpex posiada 55 %-owy udział w Airportcity St. Petersburg. Pod koniec grudnia 2011 w pierwszej fazie otwarto 4-gwiazdkowy

¹¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

¹² Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

¹³ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Winter 2013“

¹⁴ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

¹⁵ CompSet dla angelo Airporthotel Jekaterynburg

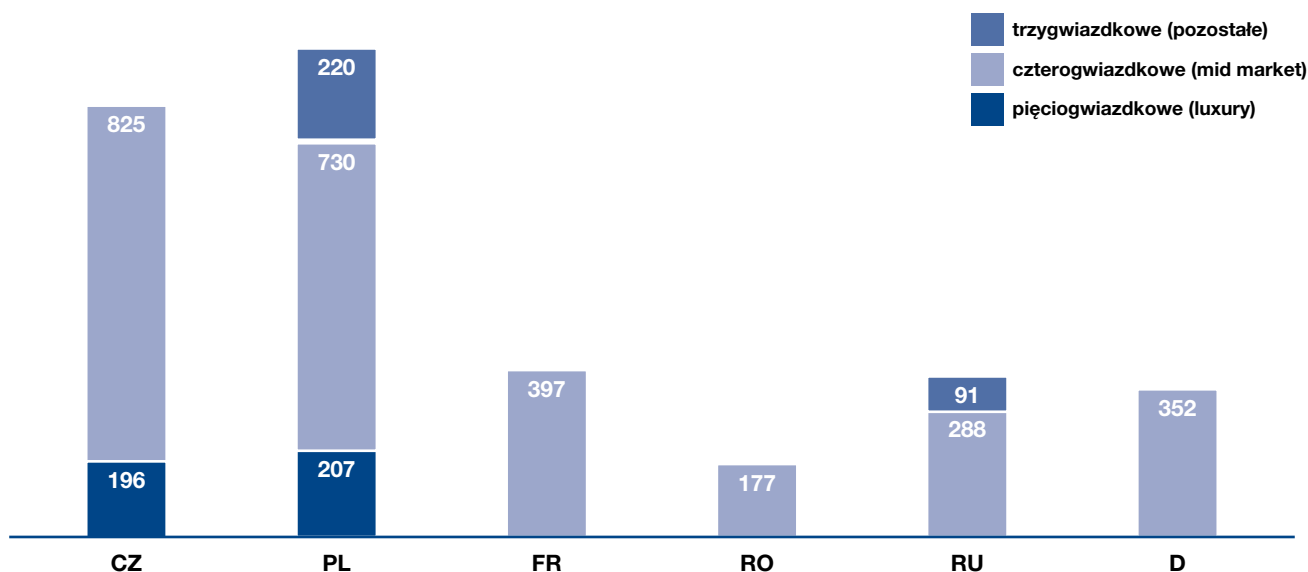
hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 17.000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt Airportcity St. Petersburg realizowany jest przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. w ramach joint venture z CA Immo i UBM i jest zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego 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 notował w dalszym ciągu zadowalające obłożenie, a obłożenie w droższym Hotelu angelo udało się znacznie podwyższyć (1-12 2012: 54 %, 1-12 2011: 36 %), przy czym średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła. Nowo otwarty Crowne Plaza w Airportcity St. Petersburg uzyskał obłożenie w wysokości 58 %. W nowo ukończonych biurowcach (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu uzyskano stopień wynajmu 100 %.

Realizacje: 1 biurowiec

Na terenie Airportcity znajduje się kolejny biurowiec w stanie surowym z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w roku 2014.

Portfolio hoteli (ilość pokoi skorygowana o udziały częściowe) na dzień 31.12.2012

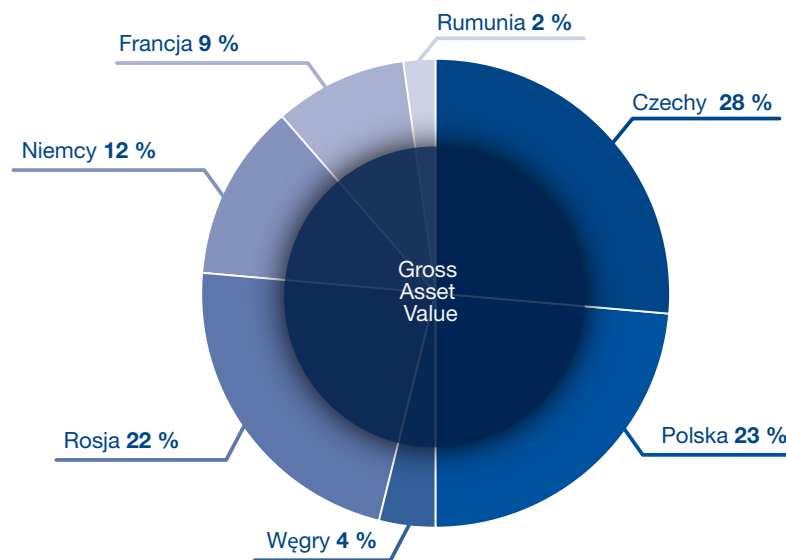


ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2012 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 31.12.2012

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

W roku 2011 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.

Zmiana metody prezentacji została uzasadniona tym, że 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. Zgodnie z nowym standardem IFRS 11 od lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2013 lub później nie będzie to już dopuszczalne.

Wynik finansowy roku obrotowego 2012

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat (1.000 EUR)	2012	2011	2010*
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	62.382	58.613	52.950
Development & Asset Management	11.227	6.312	5.439
	73.609	64.925	58.389
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	334	12.253	20.080
Wartość bilansowa, koszty zw. ze sprzedażą	-123	-9.234	-11.323
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	212	3.018	8.756
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	1.081	–	-1.314
Pozostałe przychody operacyjne	–	1.007	304
	1.081	1.007	-1.011
	74.901	68.950	66.134
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-27.974	-26.992	-26.557
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-9.132	-3.001	-104
Koszty świadczeń pracowniczych	-19.235	-18.756	-18.628
Pozostałe koszty operacyjne	-7.773	-7.710	-7.912
Koszty razem	-64.114	-56.459	-53.201
EBITDA	10.787	12.492	12.936
Amortyzacja/zwiększenie wartości aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-3.372	-2.829	1.732
EBIT (Wynik na działalności operacyjnej)	7.414	9.662	14.665
Przychody z działalności finansowej	2.421	3.873	592
Koszty działalności finansowej	-19.338	-18.894	-19.210
Przychody z joint ventures	18.433	12.436	916
w tym sprzedaż Hotelu Intercontinental Warszawa	11.580	–	–
Wynik brutto	8.930	7.077	-3.038
Wynik netto za rok obrotowy	9.665	7.240	-2.036

* korekta z datą wsteczną

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – prowadzenie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2012 w dalszym ciągu pozytywnie. Po bardzo trudnym roku 2009, lata 2010 i 2011 były już wyraźnie lepsze i trend ten utrzymał się także w 2012 roku. Główne rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się w dalszym ciągu bardzo różnie: Przychody ze sprzedaży na rynkach zachodnioeuropejskich Monachium, Berlin i Paryż ponownie wzrosły. W Czechach, a szczególnie w Pradze, także wyraźnie wzrosły przychody ze sprzedaży po bardzo słabych latach 2009 i 2010. Wzrosty przychodów w Polsce kształtowały się różnie: Podczas gdy w Warszawie przychody ze sprzedaży wyraźnie wzrosły, a Hotel InterContinental zanotował najlepszy rok w historii swojego istnienia, dynamika ta nie była obserwowana w miastach drugorzędnych pod względem wielkości. Mimo to także hotele w mniejszych miastach uzyskały wzrosty przychodów. Bardzo pozytywnie rozwijały się także trzy hotele w Rosji, angelo w Jekaterynburgu zanotował w 2012 r. wzrost przychodów ze sprzedaży o ok. 50 %.

Ok. 85 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 15 % należy przypisać segmentom Development and Asset Management. W roku obrotowym przychody ze sprzedaży nieruchomości dotyczyły głównie joint ventures. Przychody te, w szczególności sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie, nie są prezentowane w wyniku z działalności operacyjnej (EBIT), lecz w wyniku z joint ventures.

Przychody Grupy ze sprzedaży wzrosły o 13 % z 64,9 mln EUR do 73,6 mln EUR w roku obrotowym 2012. Przychody hoteli ze sprzedaży wzrosły w porównaniu z 2011 rokiem z 58,6 mln EUR do 62,4 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 6,3 mln EUR do 11,2 mln EUR. Podczas gdy przychody z wynajmu powierzchni biurowej pozostały na niezmiennym poziomie, wzrosły przychody w podsegmentie 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 wzgl. wg niższej wartości godziwej. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości ponad zamortyzowane koszty nabycia nie są realizowane rocznie 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, w przeciwieństwie do poprzedniego roku, nie wystąpiły żadne znaczące transakcje sprzedaży nieruchomości w odniesieniu do spółek podlegających pełnej konsolidacji.

Zmiany stanu dotyczą w większości rozbudowy przez najemców w biurcu Le Palais w Warszawie, powstałe po raz pierwszy w roku obrotowym.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych) i odpisów amortyzacyjnych (od wartości niematerialnych i prawnych) (=EBITDA) spadł z 12,5 mln EUR w roku 2011 o 14 % do 10,8 mln EUR. Ten spadek wynika głównie z niższych przychodów ze sprzedaży podlegających pełnej konsolidacji spółek projektowych i nieruchomości (-2,8 mln EUR) oraz z wyraźnie wyższych przychodów w segmencie Hotels & Resorts w związku z wyższymi przychodami ze sprzedaży wg wartości z konsolidacji pełnej. Ponadto należy zaobserwować, że wynik ze sprzedaży Hotelu InterContinental nie został ujęty w EBITDA, lecz dopiero w wyniku brutto wzgl. wyniku finansowym netto.

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. 8,9 mln EUR (2011: 12,9 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. 1,3 mln EUR (2011: 3,6 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 10,9 mln EUR (2011: 12,1 mln EUR).

Ze względu na niższe zwiększenia wartości i niższe przychody ze sprzedaży nieruchomości w zakresie spółek podlegających pełnej konsolidacji spadł wskaźnik EBIT, mimo wyraźnie wyższych przychodów w podlegającym pełnej konsolidacji segmencie Hotels & Resorts, z 9,7 mln EUR do 7,4 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ wyraźnej poprawie z -2,6 mln EUR na 1,5 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 2012 w porównaniu z 2011 z 15,2 mln EUR do 16,7 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej był obciążony w 2012 r. nieodnoszącymi się do środków pieniężnych ujemnymi różnicami kursowymi w związku z obligacją w PLN i kredytami w CHF w wys. 1,4 mln EUR (2011: 2,2 mln EUR wraz ze stratami z pochodnych instrumentów finansowych).

Wynik joint ventures uległ zmianie głównie z powodu wyższego zwiększenia wartości udzielonych pożyczek (2012: 13,5 mln EUR, 2011: 9,9 mln EUR) i sprzedaży hotelu InterContinental w Warszawie (zysk w wys. 11,6 mln EUR) z 12,4 mln EUR do 18,4 mln EUR.

Wynik netto za rok obrotowy

Wynik finansowy netto Grupy Warimpex wzrósł w porównaniu z rokiem ubiegłym z 7,2 mln EUR do 9,7 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

Por. także szczegółowe informacje w nocie pkt. 5. Sprawozdanie z działalności segmentów, do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Development & Asset Management”. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment „Hotels & Resorts” jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego (wraz z joint ventures odpowiednio do udziału). W obszarze „Development & Asset Management” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotels & Resorts*

w TEUR	2012	2011	2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	112.481	103.443	96.364
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.637	3.556	3.519
GOP przypadający na Grupę	28.657	26.226	21.844

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

** por. pkt. 5.1., Wynik segmentu Hotels & Resorts, w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wzrost przychodów hoteli ze sprzedaży był w okresie sprawozdawczym wyraźnie większy niż w roku 2009, 2010 i 2011. Średnia liczba dostępnych pokoi wzrosła o 2 % i wyniosła 3 637, przy czym przychody z działalności hoteli wzrosły z 103,4 mln EUR o 9 % do 112,5 mln EUR.

Net Operating Profit (= NOP – odpowiada Gross Operating Profit (GOP) określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”, pomniejszony o koszty after GOP) wzrósł o 9 % do 28,7 mln EUR.

Segment Development & Asset Management*

w TEUR	2012	2011	2010
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	12.756	7.388	6.799
Segment EBITDA	8.709	-627	5.774

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody segmentu „Development & Asset Management” ze sprzedaży wzrosły o 73 % do 12,8 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z przychodów z usług deweloperskich w związku z ukończeniem 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 2012 Warimpex sprzedał swój 50 %-owy udział w Hotelu InterContinental w Warszawie z zyskiem w wys. 11,6 mln EUR.

W roku poprzednim 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.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2012	2011	2010
Aktywa			
Aktywa trwałe	369.374	393.951	377.947
Aktywa obrotowe	22.218	18.334	16.859
Aktywa grupy do zbycia	24.839	–	–
Suma aktywów	416.431	412.285	394.806
Pasywa			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	35.716	25.382	19.767
Udziały mniejszościowe	-664	-2.800	-3.956
Kapitał własny ogółem	89.052	76.582	69.811
Zobowiązania długoterminowe	205.217	243.269	240.489
Zobowiązania krótkoterminowe	108.513	92.434	84.505
Zobowiązania grupy do zbycia	13.649	–	–
Zobowiązania ogółem	327.379	335.703	324.995
Suma kapitału własnego i zobowiązań	416.431	412.285	394.806

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. 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 2 pp do 21 %. 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 33 % (2011: 32 %) (NAV/ skorygowana suma bilansowa).

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2012	2011	2010
Wpływy z działalności operacyjnej	75.910	66.019	58.782
Wydatki na działalność operacyjną	-59.586	-57.810	-52.286
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	16.324	8.209	6.496
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	19.128	-1.521	-1.009
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-34.909	-6.606	-5.495
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	7.369	7.016	7.292

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej wzrosły wyraźnie z 8,2 mln EUR w porównywalnym okresie 2011 do 16,3 mln EUR. Zarówno w segmencie Hotels & Resorts jak i w segmencie Development & Assetmanagement zanotowano znaczący wzrost operacyjnych przepływów pieniężnych netto.

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

Por. także szczegółowe informacje w nocy pkt. 5.1. Sprawozdanie z działalności segmentów, do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Przyływ środków netto z inwestycji dotyczy przede wszystkim wypłat z tyt. środków trwałych (2,7 mln EUR) i wyrównuje się wpłatami z joint ventures (21,6 mln EUR), które jako główny składnik obejmują przyływ środków ze sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie.

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

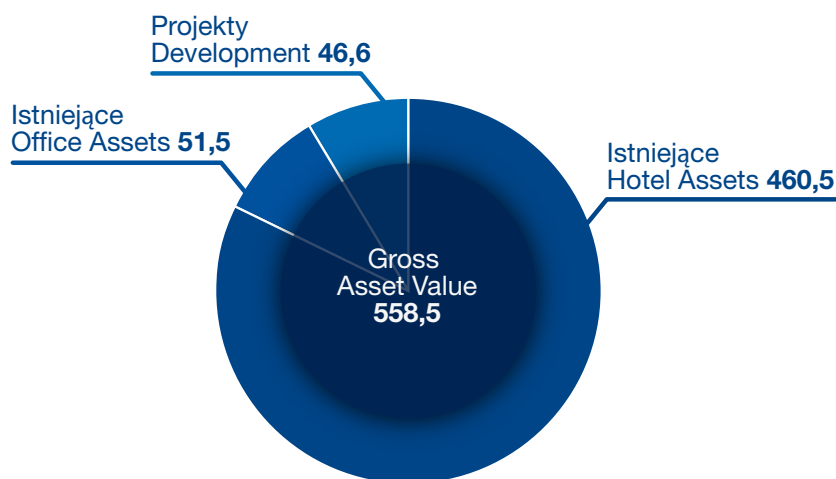
Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika głównie z niższych w porównaniu rocznym zaciągniętych kredytów i wyższych spłat pożyczek i kredytów w wys. 29 mln EUR.

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 21 hoteli łącznie z ponad 5 000 pokoi (skorygowane o udziały częściowe 3 481) 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 ujmuje i wycenia swoje nieruchomości hotelowe zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości również nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik, lecz są wyceniane wg modelu kosztów nabycia zgodnie z IAS 40.56. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi, które księgują niezrealizowane zyski, Warimpex wykazuje Triple Net Asset Value (NNNAV) w sprawozdaniu z działalności.

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

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insitute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami. Do określenia wartości godziwych rzeczoznawca stosuje metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach).

W zakresie współczynnika kapitalizacji (Yield) użytego do obliczenia skapitalizowanej wartości dochodu odsyłamy do pkt. 2.04. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2012 558,5 mln EUR (w roku poprzednim: 605,2 mln EUR), w tym 225,2 mln EUR (2011: 272,6 mln EUR) z joint ventures. Spadek ten wynika głównie ze sprzedaży Hotelu InterContinental w Warszawie. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł lekko w porównaniu z rokiem ubiegłym z 172,6 mln EUR do 172,7 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2012.

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

w mln EUR	12/2012		12/2011	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych		89,7		79,4
Wartości firmy		-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	-0,5		-0,4	
Rezerwa na podatek odroczony	12,1	11,6	12,4	12,0
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	266,6		268,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	308,1	41,5	306,8	38,1
Wartość bilansowa istniejących Office Assets (Investment Properties)	15,3		13,9	
Wartość godziwa istniejących Office Assets (Investment Properties)	16,1	0,8	14,4	0,5
Wartość bilansowa projektów Development	9,2		8,1	
Wartość godziwa projektów Development	9,2	-	11,5	3,4
Wartość bilansowa joint ventures	84,9		92,3	
Wartość godziwa joint ventures	114,9	30,0	132,4	40,1
Triple Net Asset Value		172,7		172,6
Liczba akcji na dzień 31.12.		54,0		54,0
NNNAV na jedną akcję w EUR		3,2		3,2

ISTOTNE RYZYKA I ZAGROŻENIA, NA KTÓRE NARAŻONA JEST GRUPA

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

(a) Ryzyka ogólne

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

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

(b) Ryzyka operacyjne

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

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

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

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na 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. Od roku 2011/2012 obserwuje się kryzys strefy Euro wynikający z rosnącego zadłużenia niektórych stanów w USA. Kryzys ten powoduje także niekorzystne efekty dla sytuacji gospodarczej w całej Europie. Skutki tych zdarzeń doprowadziły do dużej niepewności w zakresie dalszego zachowania uczestników rynku. W przypadku powtórzenia się tych procesów wzgl. ich trwania możliwe jest narażenie cen i zmian wartości na większe wahania. Ryzyko utraty płynności oznacza, że w krótkim okresie może być trudno uzyskać dobrą pozycję na rynku w zakresie sprzedaży nieruchomości.

Również rynki nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął paraliż panujący na rynkach głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku, a to z pewnością pozytywna oznaka. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. Obecnie przygotowywanych jest w dalszym ciągu kilka transakcji sprzedaży. W roku 2012 sprzedano z sukcesem Hotel InterContinental w Warszawie.

Na dzień 31 grudnia 2012 skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe (pożyczki i kredyty) w wys. 80,8 mln Euro. Dzięki refinansowaniu obu hoteli w Jekaterynburgu udało się w lutym 2013 r. uzyskać długoterminowe refinansowanie w wys. 37 mln EUR. Ponadto w marcu 2013 r. wyemitowano obligację w PLN w wys. ok. 15,3 mln EUR oraz obligację w PLN w wys. ok. 6,4 mln EUR. Niemniej jednak w kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub zamiana linii kredytów obrotowych na kredyty długoterminowe. W związku z tym jedną z możliwości finansowania jest emisja kolejnych obligacji wzgl. obligacji zamiennych. Ponadto dodatkową płynność finansową może generować sprzedaż 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, Golden Tulip) 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 Audytorska (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, przez dział rachunkowości koncernu, weryfikowane przez Chief Financial Officer i zatwierdzane przez cały Zarząd do publikacji. Roczne sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe są przed publikacją analizowane przez Radę Nadzorczą i przede wszystkim przez Komisję Audytorską i zatwierdzane.

PRACOWNICY

Istotnym czynnikiem sukcesu Grupy Warimpex są jej pracownicy.

Szczególnie w branży hotelarskiej wykwalifikowany i zorientowany na serwis personel odgrywa decydującą rolę dla reputacji i związanego z nią obłożenia hotelu. Istotny wkład w sukces Grupy wnoszą także doświadczeni managerowie aktywów. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu „Development & Asset Management” w ostatnich latach fluktuacja jest znikoma.

Aby doskonalić wiedzę fachową swoich pracowników, Warimpex kładzie nacisk na ich ciągłe kształcenie i rozwój. Szczególnie wysokie wymagania Grupa stawia swojej kadrze zarządzającej. Firma wyznacza wysokie standardy jakościowe i oczekuje ugruntowanej wiedzy fachowej oraz elastyczności.

W roku 2012 średnie zatrudnienie wyniosło 1 562 (w roku poprzednim: 1 562) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 59 (w roku poprzednim: 56) 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. Dotyczy to nowych budynków, ale także starych obiektów. Realizując projekty rozwoju istniejących nieruchomości na hotele lub biurowce szczególny nacisk kładziemy na wymogi związane z ochroną zabytków i cech historycznych nieruchomości.

DANE ZGODNIE Z § 243A UGB

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.

Zarządowi nie są znane 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	14,1 %
Franz Jurkowitsch	14,0 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,6 %

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do podwyższenia kapitału akcyjnego w terminie pięciu lat za zgodą Rady Nadzorczej o maks. 5 400 000 EUR w drodze emisji maks. 5 400 000 nowych akcji – także z częściowym lub całkowitym wyłączeniem prawa poboru.

Pod koniec kwietnia i pod koniec maja 2011 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej ok. 66,3 mln PLN (ok. 16,1 mln EUR) 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 (ok. 3,1 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela („Kapitał warunkowy 1”).

Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony do wyemitowania za zgodą Rady Nadzorczej w okresie pięciu lat obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje, z którymi wiąże się prawo wymiany lub poboru maks. 9 mln sztuk akcji („Kapitał warunkowy 2”), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

Na początku marca 2013 r. przeprowadzono emisję obligacji o łącznej wartości nominalnej 63,1 mln PLN (ok. 15,3 mln EUR), z podziałem na części o wartości 1000 PLN na każdą obligację (ok. 243 EUR) i z trzyletnim okresem ważności. Obligacje zostaną spłacone na koniec okresu ważności w 100 %. Oprocentowanie obligacji wynosi 6M WIBOR plus marża, płatne półrocznie, na dzień 30.9. i 31.3. każdego roku po terminie emisji. Marża określona po okresie subskrypcji wynosi 7 % p.a..

Część wyemitowanych w marcu obligacji o wartości nominalnej 26,75 mln PLN (ok. 6,5 mln EUR) została zakupiona przez wierzycieli z tytułu obligacji zamiennych, wyemitowanych przez Spółkę w roku 2011, które staną się wymagalne w maju 2014, przy czym dokonali oni zamiany swoich obligacji zamiennych.

Pod koniec marca 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (równowartość ok. 6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,06 PLN (ok. 1,7 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany i poboru maks. 3 753 541 sztuk akcji zwykłych na okaziciela („Kapitał warunkowy 2”).

Wierzyciele z tytułu obligacji zamiennych (2011) z terminem wykupu w maju 2014 r. nabyli część obligacji zamiennych wyemitowanych w marcu 2013 r. o wartości nominalnej 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln EUR), zamieniając swoje obligacje zamienne (2011). Ponadto obligacje zamienne (2011) o wartości 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln EUR) zostały wykupione przed terminem.

Tym samym istnieją zaległe obligacje zamienne (2011) o wartości nominalnej 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR), z którymi związane jest prawo zamiany lub poboru maks. 2 071 931 sztuk akcji Spółki na okaziciela.

Program skupu własnych akcji rozpoczął się 21 lipca 2008 i trwał do końca 2008 roku. Widelki 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.

Na Zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 11 czerwca 2012 Zarząd został upoważniony na okres 30 miesięcy od dnia podjęcia uchwały do nabywania akcji własnych Spółki w maksymalnym dopuszczalnym ustawowo wymiarze 10% kapitału akcyjnego. Dodatkowo podjęto uchwałę w sprawie możliwości przeznaczenia skupionych akcji: Poza ich umorzeniem mogą być one przekazywane odpłatnie lub nieodpłatnie pracownikom Spółki lub podmiotowi z nią powiązanemu. Skupione akcje mogą być wykorzystane także do obsługi obligacji zamiennych i/lub z opcją na akcje oraz zbyte jako świadczenie wzajemne za nabycie nieruchomości, podmiotów, zakładów lub udziałów w jednej lub kilku spółkach w kraju i za granicą wzgl. w każdej chwili przez giełdę lub w ramach oferty publicznej oraz w okresie 5 lat od dnia podjęcia uchwały w każdej formie dopuszczonej przez prawo, także poza obrotem giełdowym.

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

ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

PERSPEKTYWY

Następujące nieruchomości sklasyfikowano jako krótkoterminowo przeznaczone do sprzedaży – ich sprzedaż planuje się do końca roku 2013 wzgl. sprzedaż została dokonana po dniu bilansowym:

- Udział w joint venture „Leuchtenbergring“, Monachium: sprzedaż nastąpiła na początku stycznia 2013 na rzecz partnera joint venture.
- Hotel Palace, Praga: sprzedaż jest planowana i przygotowywana.

W fazie budowy znajdują się obecnie następujące projekty nieruchomościowe:

- Airportcity, St. Petersburg, Businesspark dodatkowe 15 000 m² powierzchni biurowej
- Erszebet office tower II, Budapeszt, 8 000 m² powierzchni biurowej

W I kwartale 2013 roku Warimpex dokonał emisji obligacji i obligacji zamiennych na polskim rynku kapitałowym. Przychody z tego tytułu w wys. 21,8 mln EUR mają z jednej strony służyć refinansowaniu istniejących zobowiązań, a z drugiej strony umożliwić elastyczność niezbędną do wykorzystywania możliwości inwestycyjnych pojawiających się na rynku oraz finansowanie przyszłych projektów deweloperskich. Głównie nastąpi koncentracja na drugiej fazie budowy projektu AIRPORTCITY St. Petersburg i na przebudowie biurowca w Budapeszcie.

Wobec panującej sytuacji rynkowej, w szczególności wobec utrudnionego dostępu do kredytowania projektów, w roku 2013 chcemy również skoncentrować się na wzmocnieniu podstaw przedsiębiorstwa oraz podwyższyć przepływy pieniężne z działalności hoteli, jak również zoptymalizować strukturę finansowania poprzez refinansowanie i sprzedaż udziałów.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2013 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

KSKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2012

37	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
38	Skonsolidowany bilans
39	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
40	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
41	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
41	Informacje ogólne
41	Zasady rachunkowości
55	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
57	Sprzedaż nieruchomości i pozostałe zmiany konsolidacyjne
59	Sprawozdanie z działalności segmentów
72	Noty do skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego
75	Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję
92	Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązаныmi
94	Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym
95	Instrumenty finansowe
104	Zdarzenia po dniu bilansowym
105	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

w EUR	Nota	2012	2011
Przychody ze sprzedaży			
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		62.382.055	58.612.991
Przychody ze sprzedaży – segment Development & Asset-Management		11.226.664	6.311.780
	6.01.	73.608.719	64.924.772
Przychody ze sprzedaży nieruchomości			
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		334.195	12.252.625
Wartość bilansowa, koszty zw. ze sprzedażą		(122.500)	(9.234.468)
	[04]	211.695	3.018.156
Pozostałe przychody operacyjne			
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	[15]	1.080.761	–
Pozostałe przychody operacyjne		–	1.007.443
		1.080.761	1.007.443
 Zużycie materiałów i koszty usług obcych	6.02.	(27.974.234)	(26.992.040)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	6.02.	(9.132.211)	(3.000.771)
Koszty świadczeń pracowniczych	6.03.	(19.235.068)	(18.756.421)
Amortyzacja aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych i prawnych	6.04.	(10.927.055)	(12.061.178)
Zmniejszenie wartości aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	6.04.	(1.339.048)	(3.629.957)
Zwiększenie wartości aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych	6.04.	8.893.642	12.861.965
Pozostałe koszty operacyjne	6.05.	(7.772.958)	(7.709.635)
		(67.453.442)	(59.288.038)
Wynik na działalności operacyjnej		7.414.242	9.662.333
 Przychody z działalności finansowej	6.07.	2.420.946	3.872.994
Koszty działalności finansowej	6.06.	(19.338.397)	(18.894.065)
Przychody z joint ventures	13.3.	18.433.048	12.435.537
w tym Asset Deal Hotel Intercontinental Warszawa	4.01.	11.580.357	–
Wynik brutto		8.929.839	7.076.798
 Podatek dochodowy	[07]	(542.680)	(324.316)
Podatek dochodowy odroczony	[07]	1.277.798	488.001
Wynik netto okresu		9.664.958	7.240.484
 Różnice kursowe		398.921	(742.423)
Strata hedging		(55.366)	(138.916)
Pozostałe przychody z joint ventures		(24.774)	–
Zyski ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży (odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	[16]	3.290.631	–
		(804.148)	22.340
Pozostałe przychody i koszty	[19]	2.805.263	(858.999)
Całościowy wynik netto okresu		12.470.221	6.381.485
 Zysk netto okresu przypadający:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		7.587.197	6.478.723
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		2.077.761	761.761
		9.664.958	7.240.484
 Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- akcjonariuszom jednostki dominującej		10.334.049	5.149.169
- udziałom bez wpływu na kontrolę jednostki		2.136.172	1.232.316
		12.470.221	6.381.485
 Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[08]	0,14	0,12
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	[08]	0,14	0,12

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2012

w EUR	Nota	2012	2011
AKTYWA			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	[09]	256.568.642	277.149.161
Nieruchomości inwestycyjne	[10]	15.198.222	13.562.844
Wartość firmy (goodwill)	[12]	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	[11]	123.556	219.470
Joint ventures	[13]	84.936.203	92.252.489
Pozostałe aktywa finansowe	[14]	11.077.694	9.493.936
Podatek odroczony	[07]	548.765	351.654
		369.374.348	393.950.821
Aktywa obrotowe			
Zapasy	[15]	1.958.116	1.497.460
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	[17]	5.835.074	5.825.035
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	[16]	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	26.3.	2	6.795
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	[18]	7.144.968	7.015.958
		22.217.593	18.334.050
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	[04]	24.838.793	–
		47.056.386	18.334.050
SUMA AKTYWÓW		416.430.734	412.284.871
KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA			
<i>Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej</i>			
Kapitał podstawowy	[08]	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy		17.131.207	71.387.604
Niepodzielony wynik finansowy		15.046.280	(46.797.314)
Akcje własne	[08]	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe	[19]	3.839.897	1.093.045
		89.715.998	79.381.948
<i>Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki</i>		<i>(663.977)</i>	<i>(2.800.148)</i>
Kapitał własny ogółem		89.052.021	76.581.800
Zobowiązania długoterminowe			
Obligacje zamienne	22.1.	15.396.168	13.774.416
Kredyty i pożyczki	22.2.	172.506.498	212.224.507
Rezerwy	[20]	4.431.127	4.017.065
Pozostałe zobowiązania	[21]	773.731	866.610
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	[07]	12.109.847	12.386.386
		205.217.370	243.268.983
Zobowiązania krótkoterminowe			
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	[21]	25.145.363	16.385.504
Kredyty i pożyczki	22.2.	80.771.904	72.414.075
Pochodne instrumenty finansowe	26.3.	1.280.393	2.199.317
Podatek dochodowy		143.457	104.575
Rezerwy	[20]	1.171.465	1.330.616
		108.512.582	92.434.087
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	[04]	13.648.761	–
		122.161.343	92.434.087
SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ		416.430.734	412.284.871

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

w EUR	Nota	2012	2011
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		64.974.717	62.271.660
z projektów w zakresie nieruchomości		10.781.827	3.681.605
z odsetek		153.108	65.508
		75.909.651	66.018.772
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(8.576.379)	(2.093.353)
zużycie materiałów i usług		(26.285.468)	(28.023.352)
świadczenia pracownicze		(18.318.341)	(19.080.217)
pozostałe koszty operacyjne		(6.217.523)	(8.143.175)
podatek dochodowy		(188.139)	(469.738)
		(59.585.850)	(57.809.834)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		16.323.300	8.208.938
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Wydatki na			
nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(2.735.935)	(2.764.887)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(5.999)	(129.586)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	(1.078.982)
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(906)	(25.262)
Pozostałe aktywa finansowe		(738.931)	72.107
Joint ventures	13.4.	–	(9.550.648)
		(3.481.771)	(13.477.259)
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości		5.000	9.097.192
pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia		–	(6.829)
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach		1.018.158	371.078
ze sprzedaży papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		–	1.120.394
z wpływów zwrotnych z joint ventures	13.4.	21.586.794	1.374.440
		22.609.952	11.956.275
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		19.128.181	(1.520.984)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej			
Wpływy i wydatki akcjonariuszy mniejszościowych		–	(76.649)
Wpływy z tytułu emisji obligacji zamiennych		–	16.554.991
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	22.3.	8.890.284	16.181.186
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	22.3.	(29.028.729)	(24.234.889)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe		(14.770.936)	(15.030.220)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(34.909.381)	(6.605.582)
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		542.601	82.373
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(189.478)	(358.460)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia		7.015.958	7.292.046
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia		7.369.081	7.015.958
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:			
Środki pieniężne Grupy		7.144.968	7.015.958
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży		224.112	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		7.369.081	7.015.958

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

Kwoty w EUR	Kapitał	Kapitały	Niepodzielony	Akcje	Pozostałe	RAZEM	Udziały bez	Razem
	podstawowy	rezerwowe	wynik	własne	kapitały rezerwowe		wpływu na kontrolę jednostki	
Stan na dzień 1 stycznia 2011	54.000.000	70.921.626	(53.258.449)	(301.387)	2.405.011	73.766.801	(3.955.815)	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	–	–	–	–	(1.311.966)	(1.311.966)	470.555	(841.411)
Całościowy wynik netto okresu	–	–	6.461.135	–	(1.311.966)	5.149.169	1.232.316	6.381.485
Stan na dzień 31 grudnia 2011 =								
1 stycznia 2012	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.948	(2.800.148)	76.581.800
Wynik netto okresu	–	–	7.587.197	–	–	7.587.197	2.077.761	9.664.958
Pozostałe przychody i koszty	–	–	–	–	2.746.853	2.746.853	58.411	2.805.264
Całościowy wynik netto okresu	–	–	7.587.196	–	2.746.853	10.334.049	2.136.172	12.470.221
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	(54.256.397)	54.256.397	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia 2012	54.000.000	17.131.207	15.046.280	(301.387)	3.839.897	89.715.998	(663.977)	89.052.021

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2012

[01] Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG ("Spółka" lub "Warimpex") 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 2012 zostało w dniu 25 kwietnia 2013 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 sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów, z wyłączeniem aktywów finansowych przeznaczonych do zbycia oraz pochodnych instrumentów finansowych, wycenionych wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu. W celu kontynuacji działalności niezbędne są odpowiednie działania dla zapewnienia płynności finansowej, których realizacja obarczona jest ryzykiem. 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 W roku obrotowym nie nastąpiły żadne zmiany w zakresie stosowanych zasad rachunkowości. W roku 2011 dokonano zmiany zasady rachunkowości dotyczącej prezentacji przedsięwzięć joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej na metodę praw własności.

2.02.b Nowe i zmienione standardy i interpretacje

Stosowane zasady rachunkowości pozostały niezmienione wobec ubiegłego roku.

Niżej wymienione standardy zostały przejęte w roku 2012 przez UE i opublikowane w dniu 6 czerwca 2012 r. (zmiany do IAS 1 i IAS 19) wzgl. w dniu 29 grudnia 2012 r. (wszystkie pozostałe). Grupa zamierza stosować wymienione standardy od momentu ich wejścia w życie.

Zmiany do IAS 1 – Prezentacja składników pozostałych przychodów i kosztów

Zmiana IAS 1 prowadzi do zmiany klasyfikowania pozycji prezentowanych w pozostałych przychodach i kosztach. Pozycje, które w późniejszym okresie mogą zostać przeniesione do wyniku finansowego netto okresu, należy ujmować oddzielnie od tych, które później nie będą przenoszone. Zmiana ta nie będzie miała najprawdopodobniej wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmieniony standard należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 lipca 2012 r.

IAS 19 – Świadczenia pracownicze (zmieniony)

Zmiany w standardzie IAS 19 dotyczą głównie eliminacji metody korytarzowej oraz nowych regulacji w zakresie wyceny planu. Obie zmiany nie dotyczą skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

IAS 28 – Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (zmieniony)

W związku z uchwaleniem IFRS 11 i IFRS 12 standard ten został przemianowany, a jego regulacje rozszerzone na zastosowanie metody praw własności wobec przedsięwzięć joint ventures. Ponieważ Grupa prezentuje swoje joint ventures już od roku 2011 według metody praw własności, nie ma to istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmieniony standard należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

Zmiany IAS 32, IFRS 7 – Prezentacja aktywów finansowych i zobowiązań

Zmiany dotyczą wyjaśniania i precyzowania sposobu rozliczania aktywów finansowych i zobowiązań (IAS 32) i niezbędnych informacji dot. rozliczeń lub uzgodnień w zakresie rozliczeń, nawet jeżeli nie są one prezentowane, (IFRS 7) i nie będą miały prawdopodobnie istotnego wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Zmieniony standard należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 r.

IFRS 10 – Skonsolidowane sprawozdania finansowe, IAS 27 – Jednostkowe sprawozdania finansowe

IFRS 10 zastępuje postanowienia dotychczasowego standardu IAS 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe w zakresie rachunkowości grupy i zawiera kwestie objęte interpretacją SIC-12. IFRS 10 określa nową definicję pojęcia kontroli sprawowanej przez jednostkę, co niesie za sobą istotne decyzje kierownictwa w zakresie pełnej konsolidacji jednostek. Wstępna analiza wykazała, że nie będzie to miało znaczącego wpływu na ujawnianie jednostek w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zmieniony standard należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

IFRS 11 – Wspólne ustalenia umowne

Standard ten reguluje kwestie ujmowania w bilansie wspólnych przedsięwzięć (joint ventures) i wspólnej działalności (joint operations). 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. Wpływ tego standardu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe będzie zgodnie z wstępną analizą znikomy, ponieważ joint ventures były już do tej pory wykazywane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

IFRS 12 – Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach

Standard ten łączy obowiązki informacyjne określone dotychczas w standardach IAS 27, IAS 28 i IAS 31 i określa nowe informacje. Zgodnie z naszą oceną nie wpłynie to w sposób znaczący na skonsolidowane sprawozdanie finansowe. Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

IFRS 13 – Wycena wartości godziwej

Standard ten określa jednolite zasady określania wartości godziwej. Po wstępnej ocenie nie przewiduje się żadnych istotnych skutków dla naszej sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku. Standard ten należy stosować dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2013 r.

Następujące standardy wzgl. zmiany standardów zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:

- IFRS 9 – Instrumenty finansowe
- zmiany do IFRS 1 (Pożyczki rządowe)
- poprawki IFRS (z maja 2012)

Wpływ powyższych standardów wzgl. zmian na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostanie ustalony po ich włączeniu do prawa UE.

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 w pkt. 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 i nieruchomości inwestycyjnych

Grupa co pół roku wykonuje testy na utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych, środków trwałych w budowie i nieruchomości inwestycyjnych. Wymaga to oszacowania wartości możliwej do uzyskania. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna obliczana jest w oparciu o zewnętrzną opinię. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momentu ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, prowadząca do wyższej wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości.

W roku sprawozdawczym w związku z lepszymi prognozami na przyszłość możliwe było ponowne zwiększenie wartości odpisanych w latach ubiegłych w wysokości 8 893 642,- Euro. Por także nota w pkt. 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 godziwej zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach), a wartość godziwa została oszacowana przez zewnętrznego rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości.

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 7% do 9,5% (2011: 6,25% do 9,5%), a w tych położonych w Czechach 7,5% do 9% (2011: 7,5% i 9%) a dla Rosji 11% i 12,5% (2011: 11% i 12%).

Okres objęty planowaniem wynosi zasadniczo pięć lat plus wartość końcowa (terminal value) (wartość rezydualna w roku 10). Wycena uwzględnia krajowy wskaźnik inflacji.

Przy współczynniku Yield niższym o 0,5% wymóg aktualizacji wartości wzrósłby o 0,83 mln Euro, przy Yield wyższym o 0,5% wzrósłby o 4,3 mln Euro.

Gdyby oczekiwane przepływy pieniężne były wyższe lub niższe o 10%, nastąpiłaby zmiana wartości hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym o 2,3 mln EUR wzgl. -16,7 mln EUR.

W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 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 2012 r. wynosiła 40 339 871,- Euro (2011: 42 985 179,- Euro). Po odliczeniu odpisów aktualizacyjnych odroczonego podatku dochodowego w wysokości 26 657 320,- Euro (2011: 29.773.434,- Euro) i po określeniu salda pasywów z tytułu odroczonego podatku w wysokości 13 133 787,- Euro (2011: 12.860.090,- Euro) wynika kwota w wysokości 548 765,- Euro (2011: 351 654,- Euro), która została wykazana w bilansie. Por także nota w pkt. 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 w pkt. 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 ulegają 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 2012 utworzono rezerwy w wys. 1 037 347,- Euro (2011: 976 801,- Euro) z tytułu groźących strat w związku z przedsięwzięciami joint venture. Por także nota w pkt. 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 nocie 13.2.

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. W przypadku instrumentów kapitału własnego zakwalifikowanych do sprzedaży wskazaniem takim byłby znaczący lub trwający dłuższy czas spadek wartości godziwej poniżej kosztów nabycia. Kryterium „znaczący” oceniane jest na podstawie pierwotnych kosztów nabycia, natomiast ocena kryterium „trwający dłuższy czas” dotyczy okresu, w którym wartość godziwa była niższa od pierwotnych kosztów nabycia.

Dla określenia zmniejszenia wartości instrumentów dłużnych dostępnych do sprzedaży stosuje się takie same kryteria, jak w przypadku aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanych kosztów nabycia.

Jeżeli składnik aktywów utracił wartość, skumulowana strata wykazywana jest z odniesieniem na wynik w kosztach finansowych i wyksięgowywana z funduszu zapasowego z tytułu 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 1,1 mln Euro (2011: 1,2 mln), do 3 lat 0,3 mln (2011: brak), ponadto brak wpływów z wynajmu zabezpieczonych długoterminowo.

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 ujmują się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

2.06.8. 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. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Jeśli pojedyncze grupy do zbycia sklasyfikowano jako „przeznaczone do sprzedaży”, wówczas zgodnie z IFRS 5 następuje zmiana pozycji wszystkich aktywów i zobowiązań. Klasyfikacja jako „przeznaczone do sprzedaży” ma miejsce wówczas, gdy dana wartość bilansowa jest realizowana głównie przez transakcję sprzedaży. Sprzedaż musi być wysoce prawdopodobna, a składnik majątkowy lub grupa do zbycia muszą być w aktualnym stanie natychmiast gotowe do sprzedaży. Dalsze kryteria klasyfikacji jako przeznaczone do sprzedaży to odpowiednie uchwały zarządu oraz oczekiwany zysk ze sprzedaży w ciągu roku. W roku obrotowym objętym sprawozdaniem aktywa i zobowiązania jednostki zależnej „Hotel Palace s.r.o” oraz udziały w joint venture „Leuchtenbergring” sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży i wykazano zgodnie z IFRS 5. Aktywa trwale (lub grupy do zbycia), sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wyceniane są według niższej z wartości – wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Z klasyfikacją tej jednostki zależnej jako „przeznaczona do sprzedaży” nie wiąże się rezygnacja z danego obszaru działalności. Szczegółowe wyjaśnienia dot. aktywów przeznaczonych do sprzedaży zawarte są w pkt. 4.01 i 4.02.

2.08. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

W przypadku zmiany transakcji istotnych dla określenia waluty funkcjonalnej możliwa jest zmiana waluty funkcjonalnej w poszczególnych spółkach ujętych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Waluty funkcjonalne zaprezentowano w nocie pkt. 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. Różnice przeliczeniowe pozycji monetarnych, będących częścią inwestycji netto w jednostkach zagranicznych, prezentowane są najpierw w pozostałych przychodach i kosztach, a przy sprzedaży inwestycji netto przenoszone z kapitału własnego do zysków i strat.

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2012 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2012	31.12.2011
Złoty polski	(PLN/EURO)	4,0882	4,4168
Korona czeska	(CZK/EURO)	25,140	25,800
Forint węgierski	(HUF/EURO)	291,29	311,13
Frank szwajcarski	(CHF/EURO)	1,2072	1,2156
Dolar amerykański	(USD/EURO)	1,3194	1,2939
Rubel rosyjski	(RUB/EURO)	40,2286	41,6714
Lej rumuński	(RON/EURO)	4,4291	4,3197

2.09. 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.

2.10. 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.

2.11. 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.

2.12. Pozostałe wartości niematerialne i prawne

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

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

2.13. 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.

2.14. Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych wykazuje się „pozostałe pożyczki”. W zakresie wyceny por. nota w pkt. 2.06.4.

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

2.15. Zapasy

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

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

2.16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

2.17. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego wypełnienie spowoduje konieczność wypływu zasobów. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone przynajmniej w części (np. tak jak w przypadku umowy ubezpieczenia), wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazywane w 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.

2.18. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia pracownicze

Rezerwy na roszczenia pracownicze i członków Zarządu z tytułu odpraw i jubileuszy tworzone są w większości dla osób zatrudnionych w Austrii, ponieważ w stosunku do pracowników w Polsce, Czechach i na Węgrzech przepisy ustawowe nie obowiązują lub obowiązują w bardzo ograniczonym zakresie. Wobec członków Zarządu podmiotu dominującego istnieją przyrzeczenia emerytalne obejmujące także świadczenia dla najbliższych krewnych zmarłego członka Zarządu. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

Wszelkie długoterminowe pozycje funduszy socjalnych kalkulowane są według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń/emerytur przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim 3%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych oraz dla roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa dyskontowa w wysokości 4% (w roku poprzednim 5,125%). Odliczenie z tytułu fluktuacji wynosi 0% (w roku poprzednim 0%). Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ für Angestellte). Zyski i straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wykazywane są w 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 rozumieniu standardu 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 2 987 993,- Euro (2011: 2 213 832,- Euro). Wycena jest dokonywana wg wartości godziwej (zgromadzony kapitał wraz z udziałem w zysku). Udział w ubezpieczeniu pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne, przypadający na członka zarządu ustępującego na dzień bilansowy, wykazywany jest według wartości wykupu.

2.19. Ujmowanie przychodów

Przychody są realizowane zgodnie z IAS 18:

- Przychody ze sprzedaży towarów i produktów, świadczenia usług oraz przychody z tytułu wynajmu i dzierżawy są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do sprzedanych towarów i produktów zostały przekazane nabywcy wzgl. jeżeli usługa została wykonana.
- Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały roszczenia z tyt. odsetek.
- 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 IAS 11

- Zlecenia 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 zlecenia budowlanego nie można oszacować w sposób rzetelny, przychody z tytułu zlecenia ujmowane są tylko w wysokości powstałych kosztów zlecenia. Koszty zlecenia ujmowane są jako koszty okresu, w którym powstały. Jeżeli łączne koszty zlecenia prawdopodobnie przekroczą łączne przychody z tytułu zlecenia, przewidywana strata jest ujmowana natychmiast w pełnej wysokości.

Przychody z tytułu zlecenia ujęte w okresie wynoszą 8,1 mln EUR i zostały wykazane w przychodach ze sprzedaży. Odpowiednie koszty zlecenia w wys. 7,5 mln Euro zawarte są w kosztach usług związanych z rozwojem projektów.

2.20. Podatki

2.20.1. Rzeczywiste roszczenia o zwrot podatku i zobowiązania podatkowe

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

2.20.2. Podatek odroczoney

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczoney 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 odroczoney ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, z wyjątkiem rezerwy na odroczoney 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 odroczoney 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 odroczonego podatku dochodowego ma związek z tym samym podatnikiem i tym samym organem podatkowym.

2.20.3. Podatek od towarów i usług

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

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

2.21. Udziały własne

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

2.22. 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 także nota w pkt. 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 konsolidacji¹	Kapitał zakł.		Zatrud-		funkcjonalna	
jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bepośr.	pośr.	2012	2011	lub akcyjny	Waluta Segment²	nienie³	2012	2011
Louvre Warimpex										
Development GesmbH (i.L.)	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	50.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
Grassi Hotelbeteiligungs- und										
Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	2.943.252	EUR	D&A	–	EUR EUR
Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100 %	VK	VK	35.000	EUR	D&A	–	EUR EUR
Palais Hansen										
Immobilienentwicklung 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	125	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	–	39,50 %	EK	EK	100.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
- GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	39,50 %	EK	EK	60.000	EUR	H&R	–	EUR EUR
- Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	39,50 %	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
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	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
Warimpex Investconsult kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	10.000.000	HUF	D&A	–	EUR EUR
Elsbet kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	D&A	–	EUR EUR
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	106	EUR EUR
Hansa Sp.z.o.o.	PL-Międzyzdroje		100 %	VK	VK	430.000	PLN	H&R	–	EUR EUR
Evropský Investicni Holding a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	100.000.000	CZK	H&R	32	EUR EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H&R	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	116	EUR EUR
KHD s.r.o. ⁴	CZ-Praga	–	–	VK	VK	2.000.000	CZK	H&R	–	EUR EUR
MEP s.r.o. (i.L.)	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	900.000	CZK	H&R	–	EUR EUR
Hotel Palace s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	147.000.000	CZK	H&R	63	EUR EUR
Le Palais Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H&R	48	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
El Invest Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	71 %	10 %	VK	VK	1.300.000	PLN	D&A	–	PLN PLN
Via Prop Sp.z.o.o.	PL-Warszawa		100 %	VK	–	100.000	PLN	D&A	–	PLN –
Multidevelopment Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	D&A	7	PLN PLN

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	bepośr.	Udział pośr.	Rodzaj konsolidacji ¹		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta	Segment ²	Ø Zatrud- nienie ³	Waluta funkcjonalna	
				2012	2011					2012	2011
Chopin Sp.z.o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	VK	11.207.000	PLN	H&R	66	EUR	EUR
Evita Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	2.000.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
andel's Łódź Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H&R	163	EUR	EUR
Goulds Investments S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Ipopema Fund S.A.	PL-Warszawa	33,33 %	16,67 %	EK	–	200.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Sienna Hotel S.K.A. Lanzarota Investments Sp. (vormals Sienna Hotel Sp.z.o.o.)	PL-Warszawa	–	50,00 %	EK	EK	81.930.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
Lanzarota Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	33,33 %	16,67 %	EK	EK	5.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	80.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
Warimpex HU1 kft. (i.L.)	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	12.600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
Warimpex Property HU 2 kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	600.000	HUF	H&R	–	HUF	HUF
RLX Dvořák s.a.r.l. ⁴	LU-Luksemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	H&R	–	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	89	EUR	EUR
Prozna Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	D&A	–	EUR	EUR
Kopernik Development Sp.z.o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	25.000	PLN	D&A	–	PLN	PLN
WX Bialystok Holding S.A. ⁵	LU-Luksemburg	liquidiert	–	VK	VK	31.000	EUR	D&A	–	EUR	EUR
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
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	69	EUR	EUR
Reitano Holdings Limited	Cypr	60 %	–	VK	VK	4.275.187	EUR	H&R	–	EUR	EUR
SAO Horeka Koltsovo	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	VK	157.600.000	RUB	H&R	146	RUB	RUB
OOO RusAvia Horeka	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	VK	1.000.000	RUB	H&R	–	RUB	RUB
OAo Avielen AG	RU-St. Petersburg	55 %	–	EK	EK	370.000.500	RUB	H&R	–	RUB	RUB

1 VK = konsolidacja pełna, EK = metoda praw własności

2 przyporządkowany segment: „D&A”: „Development&Assetmanagement”; „H&R”: Hotels&Resorts (por. Informacje dot. segmentów działalności – nota w pkt. 5.1).

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

5 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 grudniu 2012 joint venture „Sienna Hotel SKA” sprzedał Hotel Intercontinental w Warszawie w ramach umowy typu Asset Deal. Udziały w tym joint venture nadal są w posiadaniu Spółki. Skutki tej sprzedaży dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynikają więc tylko z pozycji „Wyniku joint ventures” i zawierają się w kwocie 11 580 357,– Euro.

W listopadzie 2012 roku sprzedano 10% w 49,5%-owym joint venture „Leuchtenbergring”, Monachium.

Sprzedaż joint venture „Louvre” z ubiegłego roku została rozliczona w roku obrotowym.

Wpływ wszystkich transakcji sprzedaży na sprawozdanie finansowe:

EURO

Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów & nieruchomości 2012	5.000
Korekta ceny kupna z tyt. transakcji sprzedaży w ubiegłych okresach	206.695
Przychody netto z tytułu sprzedaży przedsiębiorstwa	211.695

Przepływy pieniężne

Wpływy ze sprzedaży 10%-owego udziału w joint venture „Leuchtenbergring” wzgl. rozliczenia sprzedaży z ubiegłych okresów przedstawiają się następująco:

• uzgodnione wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	5.000
• wpłata związana z transakcjami sprzedaży z lat ubiegłych	206.695
• wpływy z zatrzymanych składników ceny kupna z ubiegłych okresów	811.463
	1.023.158

4.02. Grupy do zbycia sklasyfikowane jako „przeznaczone do sprzedaży”

W styczniu 2013 roku sprzedano pozostałe udziały w joint venture „Leuchtenbergring”. Na dzień 31.12.2012 39,5%-owe joint venture wykazywane jest w bilansie zgodnie z IFRS 5 jako „Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży”.

Zgodnie z IFRS 5 jako przeznaczone do sprzedaży sklasyfikowano także w IV kwartale 2012 aktywa i zobowiązania Hotelu Palace w Pradze. Planowana jest „sprzedaż przedsiębiorstwa” zgodnie z prawem czeskim. Na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego rozmowy dot. sprzedaży były bardzo zaawansowane.

Aktywa i zobowiązania grup do zbycia Palace i Leuchtenbergring zostały przeniesione zgodnie z IFRS 5. Aktywa netto grup do zbycia wynoszą 11 190 032,– Euro i dzielą się następująco:

AKTYWA		ZOBOWIĄZANIA	
	na dzień 31.12.2012		na dzień 31.12.2012
Nieruchomości	19.930.000	Kredyty projektowe	13.064.000
Joint ventures	4.198.312	Zobowiązania krótkoterminowe	584.761
Pozostałe należności krótkoterminowe	486.369	w tym na rzecz jednostek powiązanych (Vienna International)	195.814
Fundusze finansowe	224.112		
	24.838.793		13.648.761

Nieruchomości – wraz z tymi zawierającymi się w joint venture – zostały wycenione na dzień bilansowy przez niezależnego zewnętrznego rzeczoznawcę. Nie stwierdzono potrzeby zmniejszania wartości.

4.03. Sprzedaż udziałów w roku poprzednim

Wszystkie transakcje sprzedaży w roku ubiegłym oraz związane z nimi zakończenie konsolidacji miały następujący wpływ na sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2011:

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>
Kredyty i pożyczki obce – krótkoterminowe	(3.424.636)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	141.167
	<u>(3.283.469)</u>
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów	12.252.625
Zmniejszenie wartości bilansowej	(6.767.999)
Spłacone 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 w roku ubiegłym przedstawiają się następująco:

• Uzgodnione wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	12.252.625
• Spłacone pożyczki Warimpex	(2.047.707)
• Koszty związane z transakcjami sprzedaży	(418.762)
• Wpływ 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>

Powyższe transakcje sprzedaży dotyczą głównie udziałów w „Golf Amber Baltic sp. z o.o.”, „Europa Hawk s.a.r.l.” oraz w części grupy „Louvre” z wyjątkiem trzech spółek części koncernu.

[05] Sprawozdanie z działalności segmentów

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa segmenty operacyjne, na których opiera się kierowanie przedsiębiorstwem: „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 rok obrotowy na dzień 31 grudnia 2012 oraz dane porównawcze za rok 2011.

Dla celów sprawozdania z działalności segmentów przedsięwzięcia joint ventures ujmowane są w raporcie z działalności segmentów według udziałów, tak jak jednostki podlegające pełnej konsolidacji. Rubryka „Przejście różnica” pokazuje wyłącznie efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) i wg praw własności.

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 dzielone są w dalszym ciągu na podsegmenty „Luxury” (Hotel Palace i Le Palais; proporcjonalnie do posiadanego udziału Intercont Warszawa) i „Up-Market” (Hotel Savoy, Hotel Diplomat, Dvorak, angelo Praga, Airporthotel Bukareszt, andel’s Kraków, Amber Baltic, andel’s Łódź i angelo Jekaterynburg; proporcjonalnie do posiadanego udziału angelo Pilzno, andel’s Berlin, Dreamcastle, Magic Circus, Airportcity St. Petersburg, angelo Katowice i angelo Monachium (na dzień 31.12.2012 wykazany jako IFRS 5; sprzedany w styczniu 2013). „Inne” obejmuje Hotel Chopin w Krakowie i Hotel Liner w Jekaterynburgu.

W celu zarządzania tym podsegmentem stosuje się typowe dla branży wskaźniki takie jak GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) i NOP (Net Operating Profit, odpowiada GOP pomniejszonemu o określone „Koszty after GOP”). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej wynika z raportu z działalności segmentu.

Wyniki segmentu „Hotels & Resorts”:

Segment „Hotels & Resorts” podlega w ramach Grupy wariantowi kalkulacyjnemu. GOP obejmuje wszystkie przypisane bezpośrednio do działalności hoteli przychody ze sprzedaży, koszty materiałów i usług oraz koszty świadczeń pracowniczych powstające w związku z działalnością hoteli.

Management Fee wynosi z reguły 4% przychodów ze sprzedaży i 8% GOP. Do „Property Costs” doliczane są koszty ubezpieczenia, podatków od nieruchomości gruntowych oraz koszty z tyt. leasingu operacyjnego.

Pozostałe koszty after GOP obejmują koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządaniem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do hotelu.

5.02. Segment „Development & Asset Management”:

Pod względem zainwestowanego lub związanego kapitału oraz dla celów zarządzania 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 Elsбет Utca wieża B, według udziałów Airportcity St. Petersburg i Parkur Tower) i „w budowie” (Elsбет 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.

5.1 Informacje dotyczące segmentów działalności

Segmenty w 1.000 Euro

	Hotels & Resorts		Development & Asset Management	
	2012	2011	2012	2011
WYNIK NETTO OKRESU				
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	112.481	103.443	12.756	7.388
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(1.207)	(1.189)	1.207	1.189
Przychody ze sprzedaży nieruchomości	(123)	–	12.513	3.018
Zmiana stanu	–	–	1.081	–
Pozostałe przychody operacyjne	90	1.007	–	19
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(52.975)	(47.817)	(1.546)	(1.673)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(9.197)	(3.107)
Koszty świadczeń pracowniczych	(27.667)	(25.957)	(4.139)	(3.717)
Pozostałe koszty operacyjne	(7.960)	(7.976)	(2.759)	(2.555)
Segment EBITDA	23.846	22.701	8.709	(627)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(17.091)	(18.513)	(866)	(986)
Odpisy aktualizacyjne	(1.082)	(2.059)	(257)	(8.952)
Zwiększenia wartości	6.591	16.301	5.773	–
Wynik segmentu na działalności operacyjnej	12.264	18.430	13.358	(10.564)
Przychody z działalności finansowej	1.378	37	1.141	3.893
Koszty działalności finansowej	(16.721)	(17.412)	(13.892)	(7.866)
Przychody z joint ventures	–	–	5.474	4.789
Podatek dochodowy	(297)	(311)	(370)	(7)
Podatek dochodowy odroczony	(182)	5.805	1.666	1.907
Segment wynik netto okresu	(3.558)	6.549	7.378	(7.848)
SEGMENT – BILANS				
Nieruchomości i wartość firmy	364.029	454.577	92.824	76.440
Joint ventures	–	–	10.326	(2.545)
Pozostałe aktywa finansowe	5.375	11	9.578	9.483
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	3.299	3.177	5.938	5.257
Aktywa trwałe	372.702	457.765	118.666	88.635
Zapasy & należności	11.093	10.589	4.124	5.985
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	0	7	7.279	3.989
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.399	9.393	3.743	8.053
Aktywa IFRS 5	30.623	–	9.373	–
Segment aktywa	421.817	477.754	143.185	106.661
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	271.396	335.827	109.350	122.854
Pozostałe zobowiązania & rezerwy	35.815	30.898	21.329	17.349
Zobowiązania IFRS 5	30.055	–	–	–
Segment zobowiązania	337.266	366.725	130.680	140.203
SEGMENT PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE				
Wpływy z działalności operacyjnej				
z hoteli i opłat czynszowych	111.531	103.945	4.353	4.075
z projektów w zakresie nieruchomości	–	–	10.782	3.700
z odsetek	67	37	186	86
	111.598	103.982	15.326	7.861
Wydatki na działalność operacyjną	–	–		
projekty w zakresie nieruchomości	–	–	(8.641)	(2.783)
zużycie materiałów i usług	(50.488)	(49.227)	(1.250)	(1.640)
świadczenia pracownicze	(27.465)	(25.768)	(3.404)	(4.212)
pozostałe koszty operacyjne	(9.665)	(8.522)	69	(5.390)
podatek dochodowy	(271)	(485)	(68)	(1)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	23.708	19.981	2.031	(6.165)
Przepływy pieniężne z tytułu inwestycji	36.238	(19.954)	5.247	(7.993)
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	(51.537)	(11.686)	(21.695)	25.436
Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	8.409	(11.660)	(14.416)	11.278
Ø Zatrudnienie	1.562	1.562	59	56

Segment razem na dzień 31 grudnia		Przejęcie Różnica		Razem na dzień 31 grudnia	
2012	2011	2012	2011	2012	2011
125.237	110.832	(51.628)	(45.907)	73.609	64.925
-	-	-	-	-	-
12.390	3.018	(12.179)	-	212	3.018
1.081	-	-	-	1.081	-
90	1.026	(90)	(19)	-	1.007
(54.521)	(49.490)	26.546	22.498	(27.974)	(26.992)
(9.197)	(3.107)	65	107	(9.132)	(3.001)
(31.806)	(29.674)	12.571	10.917	(19.235)	(18.756)
(10.719)	(10.531)	2.946	2.821	(7.773)	(7.710)
32.555	22.075	(21.768)	(9.583)	10.787	12.492
(17.957)	(19.499)	7.030	7.437	(10.927)	(12.061)
(1.339)	(11.011)	-	7.381	(1.339)	(3.630)
12.363	16.301	(3.470)	(3.439)	8.894	12.862
25.622	7.865	(18.208)	1.797	7.414	9.662
2.519	3.930	(98)	(57)	2.421	3.873
(30.613)	(25.278)	11.275	6.384	(19.338)	(18.894)
5.474	4.789	12.959	7.647	18.433	12.436
(667)	(318)	125	(6)	(543)	(324)
1.484	7.712	(206)	(7.224)	1.278	488
3.819	(1.300)	5.846	8.540	9.665	7.240
456.853	531.017	(184.041)	(239.165)	272.812	291.853
10.326	(2.545)	74.610	94.797	84.342	92.252
14.953	9.494	(3.875)	-	11.078	9.494
9.236	8.434	(8.688)	(8.082)	549	352
491.368	546.400	(121.994)	(152.449)	369.374	393.951
15.216	16.574	(7.423)	(9.251)	7.793	7.322
7.279	3.996	-	-	7.279	3.996
11.142	17.446	(3.997)	(10.430)	7.145	7.016
39.996	-	(15.157)	-	24.839	-
565.002	584.415	(148.571)	(172.130)	416.431	412.285
380.746	458.681	(112.072)	(160.268)	268.675	298.413
57.145	48.247	(12.089)	(10.957)	45.022	37.290
30.055	-	(16.406)	-	13.649	-
467.945	506.928	(140.567)	(171.225)	327.379	335.703
115.889	108.020	(50.914)	(45.748)	64.975	62.272
10.782	3.700	-	(19)	10.782	3.682
253	123	(100)	(57)	153	66
126.924	111.843	(51.014)	(45.824)	75.910	66.019
(8.641)	(2.783)	65	689	(8.576)	(2.093)
(51.737)	(50.867)	25.452	22.844	(26.285)	(28.023)
(30.870)	(29.980)	12.551	10.900	(18.318)	(19.080)
(9.597)	(13.912)	3.379	5.769	(6.218)	(8.143)
(339)	(486)	151	16	(188)	(470)
25.740	13.815	(9.416)	(5.606)	16.324	8.209
41.491	(27.947)	(22.357)	26.426	19.128	(1.521)
(73.232)	13.750	38.322	(20.355)	(34.909)	(6.606)
(6.007)	(382)	6.549	464	543	82
1.621	1.618	(507)	(468)	1.114	1.150

Podsegment „Hotels & Resorts“ w 1.000 Euro

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
WYNIK SEGMENTU						
Przychody ze sprzedaży	17.699	18.004	88.549	79.761	5.888	5.391
Koszty materiałów	(7.417)	(7.974)	(35.937)	(32.394)	(1.625)	(1.617)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.321)	(5.029)	(20.805)	(18.834)	(1.346)	(1.214)
Gross Operating Profit	5.960	5.002	31.807	28.534	2.916	2.561
<i>Employees Hotel</i>	<i>234</i>	<i>271</i>	<i>1.185</i>	<i>1.122</i>	<i>124</i>	<i>131</i>
<i>Pokoje razem</i>	<i>398</i>	<i>459</i>	<i>2.853</i>	<i>3.033</i>	<i>370</i>	<i>370</i>
<i>Pokoje dostępne</i>	<i>400</i>	<i>458</i>	<i>2.868</i>	<i>2.730</i>	<i>369</i>	<i>368</i>
<i>Pokoje sprzedane</i>	<i>278</i>	<i>299</i>	<i>1.838</i>	<i>1.617</i>	<i>227</i>	<i>276</i>
Średnie obłożenie	69 %	65 %	64 %	59 %	62 %	75 %
Managementfee	(1.664)	(1.005)	(5.895)	(4.507)	(406)	(301)
Dzierżawa/wynajem	–	–	(2.517)	(2.336)	(78)	(79)
Różnice kursowe	352	(53)	553	(484)	(20)	44
Property Costs	(420)	(484)	(1.850)	(578)	(82)	(88)
Net Operating Profit	4.228	3.460	22.098	20.629	2.331	2.137
Przychody after GOP	(8)	–	114	128	239	168
Pozostałe koszty after GOP	(41)	(486)	(4.935)	(3.070)	(181)	(265)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(739)	(3.869)	(15.245)	(13.478)	(1.107)	(1.166)
Odpisy aktualizacyjne	–	(233)	(1.082)	(27)	–	(1.170)
Zwiększenia wartości	–	1.785	5.394	14.515	1.197	–
Wynik z działalności operacyjnej segment „Hotels & Resorts“	3.440	658	6.343	18.697	2.480	(295)
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	6.408	7.780	25.172	22.496	–	–
• Polska	11.291	10.224	18.994	19.730	3.107	3.013
• Rumunia	–	–	2.506	2.187	–	–
• Rosja	–	–	9.942	5.190	2.780	2.378
• Niemcy	–	–	13.953	13.202	–	–
• Francja	–	–	17.982	16.956	–	–
w tym GOP						
• Czechy	1.194	794	8.781	8.108	–	–
• Polska	4.766	4.208	8.559	8.681	1.401	1.437
• Rumunia	–	–	884	661	–	–
• Rosja	–	–	2.704	1.817	1.515	1.124
• Niemcy	–	–	4.840	4.169	–	–
• Francja	–	–	6.039	5.098	–	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	286	(363)	2.245	5.382	–	–
• Polska	3.155	1.021	(649)	2.766	429	423
• Rumunia	–	–	(92)	360	–	–
• Rosja	–	–	1.724	6.726	2.052	(719)
• Niemcy	–	–	1.190	2.285	–	–
• Francja	–	–	1.926	1.178	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 31 grudnia		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 grudnia	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	112.135	103.156	(50.117)	(44.839)	62.018	58.317
-	-	(44.980)	(41.984)	21.955	19.426	(23.025)	(22.558)
-	-	(26.472)	(25.076)	12.086	10.776	(14.386)	(14.300)
-	-	40.684	36.096	(16.076)	(14.637)	24.608	21.459
		1.544	1.524	(489)	(454)	1.054	1.070
		3.621	3.862	(1.286)	(1.527)	2.335	2.335
		3.637	3.556	(1.312)	(1.229)	2.324	2.328
		2.343	2.192	(905)	(831)	1.438	1.361
		64 %	62 %	69 %	68 %	62 %	58 %
-	-	(7.965)	(5.812)	4.372	2.662	(3.594)	(3.151)
-	-	(2.595)	(2.415)	0	9	(2.595)	(2.405)
-	-	885	(493)	(1.145)	254	(260)	(239)
-	-	(2.351)	(1.150)	2.978	1.199	626	49
-	-	28.657	26.226	(9.872)	(10.513)	18.785	15.713
-	-	346	296	18	-	364	296
-	-	(5.156)	(3.821)	812	1.140	(4.344)	(2.680)
-	-	(17.091)	(18.513)	6.738	7.244	(10.352)	(11.269)
-	(630)	(1.082)	(2.059)	-	657	(1.082)	(1.402)
-	-	6.591	16.301	(427)	(3.439)	6.164	12.862
-	(630)	12.264	18.430	(2.730)	(4.911)	9.534	13.519
-	-	31.580	30.276	(924)	(860)	30.656	29.415
-	-	33.392	32.967	(13.594)	(12.965)	19.798	20.003
-	-	2.506	2.187	-	-	2.506	2.187
-	-	12.722	7.568	(3.664)	(857)	9.058	6.711
-	-	13.953	13.202	(13.953)	(13.202)	-	-
-	-	17.982	16.956	(17.982)	(16.956)	-	-
-	-	9.975	8.901	(47)	(15)	9.928	8.886
-	-	14.726	14.326	(5.843)	(5.355)	8.883	8.971
-	-	884	661	-	-	884	661
-	-	4.219	2.941	694	-	4.913	2.941
-	-	4.840	4.169	(4.840)	(4.169)	-	-
-	-	6.039	5.098	(6.039)	(5.098)	-	-
-	-	2.531	5.019	53	124	2.583	5.143
-	-	2.934	4.211	(3.325)	(2.248)	(390)	1.963
-	-	(92)	360	-	-	(92)	360
-	-	3.775	6.007	3.658	47	7.433	6.054
-	-	1.190	2.285	(1.190)	(2.285)	-	-
-	-	1.926	1.178	(1.926)	(1.178)	-	-
-	(630)	-	(630)	-	630	-	-

	Luxury		Up-Market		Inne	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU HOTELS & RESORTS						
Wpływy	17.296	18.483	88.091	79.772	6.144	5.689
Przychody z tytułu odsetek	39	27	28	10	–	–
Koszty Development	–	–	–	–	–	–
Koszty materiałów	(7.557)	(8.571)	(41.104)	(38.106)	(1.827)	(2.550)
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.416)	(5.242)	(21.600)	(19.175)	(1.450)	(1.351)
Pozostałe wypływy	(9)	(838)	(9.409)	(7.527)	(248)	(156)
Podatek dochodowy	(141)	–	(117)	(438)	(13)	(47)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej „Hotels & Resorts“	5.213	3.860	15.888	14.536	2.607	1.585
<i>w tym</i>						
• Czechy	774	266	6.223	5.017	–	–
• Polska	4.439	3.594	5.232	4.091	1.421	1.324
• Rumunia	–	–	836	(514)	–	–
• Rosja	–	–	(2.604)	389	1.185	261
• Niemcy	–	–	3.095	2.331	–	–
• Francja	–	–	3.106	3.222	–	–
• pozostałe	–	–	–	–	–	–
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU „HOTELS & RESORTS“						
Nieruchomości & rzeczowe						
aktywa trwałe, wartość firmy	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Pozostałe aktywa trwałe	3.875	(26)	4.799	3.215	–	–
Pozostałe aktywa obrotowe	1.231	988	9.709	8.389	153	1.227
Środki pieniężne	2.513	1.587	4.601	7.397	284	409
Aktywa IFRS 5	20.640	–	9.982	–	–	–
Aktywa segmentu	37.588	71.449	361.207	372.237	28.353	28.746
Kredyty i pożyczki	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	–	–	8.864	8.686	1.943	1.904
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	2.481	1.582	21.285	17.410	1.242	1.256
Zobowiązania IFRS 5	13.649	–	16.406	–	–	–
Zobowiązania segmentu	22.470	48.570	300.821	303.726	13.975	14.368
Zmiany w aktywach trwałych „Hotels & Resorts“						
Stan na dzień 1 stycznia	68.901	78.521	353.235	320.398	27.110	27.015
Przeniesienia IFRS 5 (rok poprzedni zmiany konsolidacyjne)	(19.930)	–	(10.417)	(8.300)	–	(118)
Przebiegowania w segmencie	–	(7.757)	(6.203)	36.981	–	2.439
Zwiększenia	643	453	4.405	4.040	382	387
Zmniejszenia	(39.546)	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(739)	(3.869)	(15.245)	(13.480)	(1.107)	(1.166)
Odpisy aktualizacyjne	–	(233)	(1.082)	(27)	–	(1.170)
Zwiększenia wartości	–	1.785	5.394	14.515	1.197	–
Różnice kursowe	–	–	2.030	(892)	333	(277)
Majątek trwały na dzień 31 grudnia	9.329	68.901	332.116	353.235	27.915	27.110
Zmiany zobowiązań finansowych HOTELS & RESORTS						
Pożyczki i kredyty na dzień 1 stycznia	46.988	54.064	277.631	270.817	11.208	11.239
Przeniesienia IFRS 5 (rok poprzedni zmiany konsolidacyjne)	(13.064)	–	(15.678)	(6.145)	–	–
Nowe zobowiązania	–	–	818	195	43	366
Splata kapitału	(27.588)	(2.245)	(8.681)	(5.265)	(549)	(352)
Kapitalizacja odsetek	4	4	124	2.785	88	(46)
Przebiegowania w segmencie	–	(4.835)	–	15.074	–	–
Różnice kursowe	–	–	52	171	–	–
Pożyczki i kredyty na dzień 31 grudnia	6.340	46.988	254.266	277.631	10.790	11.208

w budowie		Segment razem na dzień 31 grudnia		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 grudnia	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	111.531	103.945	(49.372)	(44.805)	62.159	59.139
-	-	67	37	(43)	(26)	23	11
-	-	-	-	-	-	-	-
-	-	(50.488)	(49.227)	25.390	22.390	(25.098)	(26.837)
-	-	(27.465)	(25.768)	12.325	10.672	(15.140)	(15.095)
-	-	(9.665)	(8.522)	5.742	2.376	(3.923)	(6.146)
-	-	(271)	(485)	148	28	(123)	(457)
-	-	23.708	19.981	(5.811)	(9.365)	17.898	10.615
-	-	6.997	5.283	4	9	7.001	5.292
-	-	11.092	9.009	(5.288)	(4.350)	5.804	4.659
-	-	836	(514)	-	-	836	(514)
-	-	(1.419)	650	5.675	528	4.256	1.178
-	-	3.095	2.331	(3.095)	(2.331)	-	-
-	-	3.106	3.222	(3.106)	(3.222)	-	-
-	-	-	-	-	-	-	-
(5.331)	5.331	364.029	454.577	(116.381)	(185.222)	247.648	269.355
-	-	8.674	3.188	(6.832)	(2.972)	1.842	216
-	(10)	11.093	10.596	(6.332)	(4.906)	4.761	5.690
-	-	7.399	9.393	(3.597)	(6.578)	3.802	2.815
-	-	30.623	-	(9.982)	-	20.640	-
(5.331)	5.322	421.817	477.754	(143.124)	(199.678)	278.693	278.076
-	-	271.396	335.827	(87.478)	(134.840)	183.918	200.987
-	-	10.807	10.590	(854)	(834)	9.952	9.756
-	60	25.008	20.308	(6.525)	(5.173)	18.483	15.135
-	-	30.055	-	(43.703)	-	(13.649)	-
-	60	337.266	366.725	(138.561)	(140.847)	198.705	225.878
5.331	25.858	454.577	451.793	(185.222)	(182.678)	269.355	269.114
(5.331)	(7.983)	(35.679)	(16.401)	15.749	16.283	(19.930)	(118)
(5.331)	(31.168)	(11.535)	495	11.535	(495)	-	-
-	19.911	5.430	24.790	(3.368)	(23.453)	2.061	1.338
-	-	(39.546)	-	39.546	-	-	-
-	-	(17.091)	(18.515)	6.738	7.246	(10.352)	(11.269)
-	(630)	(1.082)	(2.059)	-	657	(1.082)	(1.402)
-	-	6.591	16.301	(427)	(3.439)	6.164	12.862
-	(657)	2.363	(1.826)	(931)	657	1.432	(1.169)
(5.331)	5.331	364.029	454.577	(116.381)	(185.222)	247.648	269.355
-	3.205	335.827	339.326	(134.840)	(134.826)	200.987	204.500
-	(1.712)	(28.742)	(7.857)	15.678	7.857	(13.064)	-
-	10.469	860	11.030	(818)	(10.664)	43	366
-	(1.769)	(36.818)	(9.631)	31.317	4.181	(5.501)	(5.451)
-	46	216	2.789	1.185	(1.388)	1.402	1.401
-	(10.239)	-	-	-	-	-	-
-	-	52	171	-	-	52	171
-	-	271.396	335.827	(87.478)	(134.840)	183.918	200.987

Podsegment „Development & Assetmanagement“ w 1.000 Euro

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
WYNIK SEGMENTU						
Przychody ze sprzedaży	9.263	4.473	715	580	2.778	2.336
Zmiana stanu	1.081	–	–	–	–	–
Sprzedaż nieruchomości	12.513	3.018	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	19	–	–	–	–
Koszty materiałów i usług	(533)	(532)	(556)	(483)	(458)	(658)
Koszty rozwoju projektów	(9.197)	(3.107)	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.913)	(3.717)	–	–	(226)	–
Pozostałe koszty operacyjne	(1.959)	(2.436)	(50)	(112)	(750)	(7)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(124)	(214)	(49)	(22)	(693)	(749)
Odpisy aktualizacyjne	(257)	(1.460)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	716	–	–	–	2.014	–
Wynik z działalności operacyjnej segmentu „Development & Assetmanagement“	7.590	(3.957)	60	(37)	2.665	921
w tym przychody ze sprzedaży						
• Czechy	366	379	–	–	–	–
• Węgry	–	–	–	–	1.201	1.205
• Polska	8.813	2.979	715	580	787	787
• Niemcy	–	–	–	–	73	343
• Austria	84	1.115	–	–	–	–
• Rosja	–	–	–	–	717	–
w tym udział w wyniku z działalności operacyjnej						
• Czechy	(88)	(86)	–	–	–	–
• Węgry	686	(171)	–	–	2.303	378
• Polska	868	(2.170)	60	(37)	163	319
• Rosja	–	(125)	–	–	(4)	–
• Niemcy	(65)	3	–	–	203	225
• Austria	5.900	(2.428)	–	–	–	–
• Luksemburg	288	1.021	–	–	–	–
PRZEPŁYWY PIENIĘŻNE SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Wpływy z tytułu wynajmu	1.283	970	577	613	2.498	2.492
Przychody z tytułu odsetek	111	73	21	9	54	4
Wpływy Development	10.782	3.700	–	–	–	–
Wypływy Development	(8.641)	(2.783)	–	–	–	–
Koszty materiałów	(448)	(510)	(501)	(456)	(301)	(675)
Koszty świadczeń pracowniczych	(3.178)	(4.212)	–	–	(226)	(0)
Pozostałe wypływy	(2.047)	(2.047)	(52)	(108)	(671)	221
Podatek dochodowy	(64)	(14)	–	–	(5)	13
Operacyjne przepływy pieniężne	(2.202)	(4.822)	46	59	1.350	2.054
w tym w						
• Czechy	(84)	(108)	–	–	–	–
• Węgry	(169)	(33)	–	–	480	1.368
• Polska	2.560	300	46	59	503	455
• Rosja	–	(6)	–	–	162	–
• Niemcy	(62)	5	–	–	206	231
• Austria	(4.407)	(4.946)	–	–	–	–
• Luksemburg	(40)	(34)	–	–	–	–

w budowie		Segment razem na dzień 31 grudnia		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 grudnia	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
-	-	12.756	7.388	(1.530)	(1.077)	11.227	6.312
-	-	1.081	-	-	-	1.081	-
-	-	12.513	3.018	(12.179)	-	334	3.018
-	-	-	19	-	(19)	-	-
-	-	(1.546)	(1.673)	220	410	(1.326)	(1.262)
-	-	(9.197)	(3.107)	65	107	(9.132)	(3.001)
-	-	(4.139)	(3.717)	226	174	(3.913)	(3.543)
-	-	(2.759)	(2.555)	471	194	(2.289)	(2.361)
-	-	(866)	(986)	291	194	(575)	(792)
-	(7.492)	(257)	(8.952)	-	6.724	(257)	(2.228)
3.043	-	5.773	-	(3.043)	-	2.730	-
3.043	(7.492)	13.358	(10.564)	(15.478)	6.708	(2.120)	(3.857)
-	-	366	379	-	-	366	379
-	-	1.201	1.205	-	-	1.201	1.205
-	-	10.315	4.345	(749)	(761)	9.566	3.584
-	-	73	343	(73)	(343)	-	-
-	-	84	1.115	9	28	93	1.143
-	-	717	-	(717)	-	-	-
-	-	(88)	(86)	5	14	(83)	(72)
-	(927)	2.989	(721)	-	-	2.989	(721)
-	-	1.092	(1.888)	(735)	(147)	356	(2.035)
3.043	(6.564)	3.039	(6.690)	(3.039)	6.690	-	-
-	-	138	228	(138)	(228)	-	-
-	-	5.900	(2.428)	(11.571)	379	(5.671)	(2.049)
-	-	288	1.021	-	-	288	1.021
-	-	4.353	4.075	(1.542)	(943)	2.816	3.132
-	-	186	86	(56)	(31)	130	55
-	-	10.782	3.700	-	(19)	10.782	3.682
-	-	(8.641)	(2.783)	65	689	(8.576)	(2.093)
-	-	(1.250)	(1.640)	62	454	(1.187)	(1.186)
-	-	(3.404)	(4.212)	226	227	(3.178)	(3.985)
2.838	(3.456)	69	(5.390)	(2.363)	3.393	(2.294)	(1.998)
-	-	(68)	(1)	3	(12)	(65)	(13)
2.838	(3.456)	2.031	(6.165)	(3.605)	3.759	(1.574)	(2.406)
-	-	(84)	(108)	5	14	(79)	(94)
-	-	310	1.336	-	-	310	1.336
-	-	3.108	813	(476)	(446)	2.632	367
2.838	(3.456)	3.000	(3.462)	(3.000)	3.462	-	-
-	-	144	236	(144)	(236)	-	-
-	-	(4.407)	(4.946)	9	964	(4.398)	(3.981)
-	-	(40)	(34)	-	-	(40)	(34)

	DEVELOPMENT				ASSET MANAGEMENT	
	podstawowe		inne		wynajęte	
	2012	2011	2012	2011	2012	2011
STRUKTURA AKTYWÓW SEGMENTU DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Nieruchomości & rzeczowe aktywa trwałe,						
wartość firmy	16.910	11.547	725	679	28.624	15.710
Joint ventures	10.326	5.335	–	–	–	(953)
Pozostałe aktywa trwałe	9.675	9.576	–	–	110	53
Pozostałe aktywa obrotowe	9.914	5.798	255	88	504	180
Środki pieniężne	3.325	4.221	17	31	26	117
Aktywa IFRS 5	1.418	–	–	–	7.955	–
Aktywa segmentu	51.567	36.478	997	798	37.219	15.106
Obligacje zamienne, pożyczki i kredyty	73.336	86.133	137	115	11.804	12.532
Pozostałe zobowiązania						
długoterminowe	6.690	6.698	–	–	636	451
Pozostałe zobowiązania						
krótkoterminowe	8.947	4.675	147	88	951	476
Zobowiązania IFRS 5	–	–	–	–	–	–
Zobowiązania segmentu	88.974	97.506	284	203	13.391	13.459
Zmiany w aktywach trwałych DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Stan na dzień 1 stycznia	11.547	9.061	679	776	15.710	20.104
Zmiany konsolidacyjne	–	3.425	–	–	(2.936)	(3.327)
Przebiegowania w segmencie	5.331	–	–	–	14.163	(495)
Zwiększenia	325	663	28	5	115	173
Zmniejszenia	(855)	–	–	–	–	–
Odpisy amortyzacyjne planowe	(124)	(214)	(49)	(22)	(693)	(749)
Odpisy aktualizacyjne	(257)	(1.460)	–	–	–	–
Zwiększenia wartości	716	–	–	–	2.014	–
Różnice kursowe	227	74	67	(80)	252	4
Majątek trwały						
na dzień 31 grudnia	16.910	11.547	725	679	28.624	15.710
Zmiany zobowiązań finansowych DEVELOPMENT & ASSETMANAGEMENT						
Pożyczki i kredyty						
na dzień 1 stycznia	86.133	70.709	115	217	12.532	15.243
Zmiany konsolidacyjne	–	3.425	–	–	–	(1.792)
Nowe zobowiązania	8.754	15.798	93	17	1.641	–
Emisja obligacji zamiennych	–	16.833	–	–	–	–
Spłata kapitału	(23.285)	(18.028)	(83)	(42)	(2.635)	(919)
Kapitalizacja odsetek	433	(810)	–	–	–	–
Przebiegowania w segmencie	–	–	–	–	–	–
Różnice kursowe	1.300	(1.794)	11	(77)	265	–
Pożyczki i kredyty						
na dzień 31 grudnia	73.336	86.133	137	115	11.804	12.532

w budowie		Segment razem na dzień 31 grudnia		Przejście Różnica		Razem na dzień 31 grudnia	
2012	2011	2012	2011	2012	2011	2012	2011
46.565	48.504	92.824	76.440	(67.660)	(53.943)	25.164	22.498
–	(6.927)	10.326	(2.545)	74.610	94.797	84.936	92.252
5.731	5.110	15.515	14.739	(5.731)	(5.110)	9.785	9.629
731	3.908	11.403	9.974	(1.091)	(4.345)	10.312	5.629
375	3.684	3.743	8.053	(400)	(3.852)	3.343	4.201
–	–	9.373	–	(5.175)	–	4.198	–
53.401	54.280	143.185	106.661	(5.447)	27.548	137.738	134.209
24.073	24.073	109.350	122.854	(24.594)	(25.428)	84.756	97.426
2.967	2.419	10.293	9.568	(2.931)	11.716	7.362	21.284
991	2.542	11.037	7.781	(1.779)	(2.896)	9.258	4.885
–	–	–	–	–	–	–	–
28.031	29.035	130.680	140.203	(29.303)	(16.608)	101.376	123.595
48.504	32.920	76.440	62.861	(53.943)	(41.412)	22.498	21.449
–	–	(2.936)	98	2.936	3.327	–	3.425
(7.959)	–	11.535	(495)	(11.535)	495	–	–
1.475	23.076	1.942	23.916	(1.468)	(23.270)	474	646
–	–	(855)	–	855	–	–	–
–	–	(866)	(986)	291	194	(575)	(792)
–	(7.492)	(257)	(8.952)	–	6.724	(257)	(2.228)
3.043	–	5.773	–	(3.043)	–	2.730	–
1.503	–	2.048	(2)	(1.754)	–	294	(2)
46.565	48.504	92.824	76.440	(67.660)	(53.943)	25.164	22.498
24.073	6.894	122.854	93.063	(25.428)	(10.246)	97.426	82.817
–	–	–	1.633	–	1.792	–	3.425
–	20.799	10.489	36.614	(1.641)	(20.799)	8.848	15.815
–	–	–	16.833	–	–	–	16.833
–	(3.621)	(26.003)	(22.610)	2.475	3.826	(23.527)	(18.784)
–	–	433	(810)	–	–	433	(810)
–	–	–	–	–	–	–	–
–	–	1.577	(1.870)	–	–	1.577	(1.870)
24.073	24.073	109.350	122.854	(24.594)	(25.428)	84.756	97.426

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

Przychody ze sprzedaży obejmują wzajemne rozliczenia z joint ventures w wysokości 150 961,– Euro (2011: 311 053,– Euro).

6.02 a) Zużycie materiałów i koszty usług obcych

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

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera Managementfees z segmentu Hotels&Resorts wobec Related Parties (Vienna International AG) w wysokości 3 593 624,– Euro (2011: 3 150 513,– 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:

	2012	2011
Wynagrodzenia	(14.701.100)	(14.656.540)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.867.318)	(2.879.668)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(626.181)	(601.191)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(14.113)	(14.184)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(877.389)	(926.049)
Zmiany rezerw i koszty związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	224.016	(14.471)
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	(167.127)	(117.906)
	(19.029.211)	(19.210.010)
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 20	(205.857)	453.589
	(19.235.068)	(18.756.421)

W pozycji wynagrodzeń na członków Zarządu przypada kwota 1 442 984,– Euro (2011: 1 380 314,– Euro). Zawiera roszczenia z tyt. bonusów za rok 2012 w wysokości 379 360,– Euro (2011: 324 000,– Euro).

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

Die Gesamtbezüge der einzelnen Vorstandsmitglieder betrugen im Geschäftsjahr:

Dr. Franz Jurkowitsch	424.537
Dkfm. Georg Folian	424.537
Dr. Alexander Jurkowitsch	296.661
Mag. Christian Fojtl	297.249
	<u>1.442.984</u>

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 członków Zarządu o wypłatę świadczenia emerytalnego przez firmę nie powstaje, jeśli stosunek pracy został rozwiązany z przyczyn, o których mowa w § 27 ustawy pracowniczej (Angestelltengesetz) lub jeżeli członek Zarządu odstąpi od umowy o pracę bez ważnego powodu lub sam złoży wypowiedzenie. W związku z ubezpieczeniem pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne po zakończeniu umowy o pracę przed ukończeniem przez członka Zarządu 65. roku życia po stronie Spółki powstaje w każdym przypadku roszczenie o wypłatę wartości wykupu zamiast wypłaty świadczenia emerytalnego.

Koszty osobowe obejmują roszczenia pana Christiana Fojtla, wynikające z zakończenia jego mandatu członka zarządu na dzień 31 grudnia 2012. Por. informacje w notach do sprawozdania punkt 24.3.

W roku objętym sprawozdaniem zatrudniano średnio 1 114,– pracowników (2011: 1 150).

6.04. Odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne

	2012	2011
Odpisy amortyzacyjne planowe	(10.927.055)	(12.061.178)
Odpisy aktualizacyjne	(1.339.048)	(3.629.957)
Zwiększenia wartości	8.893.642	12.861.965
	(3.372.461)	(2.829.171)

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:

	2012	2011
Koszty doradztwa prawnego	(760.689)	(1.228.363)
Koszty administracyjne	(1.065.760)	(1.195.624)
Reklama	(332.297)	(425.071)
Podatek naliczony nieodliczalny	(427.760)	(414.913)
Czynsz dzierżawny „andel’s Kraków” & inne czynsze	(2.595.127)	(2.405.395)
Property Costs	(966.899)	(1.355.565)
Ujemne różnice kursowe	(536.915)	(70.609)
w tym wycena <i>PORR andel’s Łódź</i>	(396.279)	–
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(238.700)	(211.746)
Pozostałe	(848.812)	(402.348)
	(7.772.958)	(7.709.635)

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 2012 powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy – firmę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien – w wysokości 108 000,– Euro (2011: 108 000,– Euro) i pozostałe koszty związane z wydaniem opinii biegłego rewidenta w wysokości 0,– Euro (2011: 0,– Euro) oraz pozostałe usługi w wysokości 7 155,– Euro (2011: 10 900,– Euro).

6.06. Koszty działalności finansowej

	2012	2011
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych pożyczek	(14.012.228)	(13.622.374)
Odsetki od obligacji zamiennych	(1.240.813)	(835.747)
Odsetki od umowy dot. odroczenia terminu płatności ceny kupna Hotel „andel's Łódź“	(688.775)	(612.682)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(239.483)	(155.655)
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	(536.834)	–
	(16.718.133)	(15.226.457)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(147.659)	(160.298)
Ujemne różnice kursowe dot. kredytów w CHF	(164.111)	(674.962)
Ujemne różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	(1.188.425)	–
Koszt pozyskania kapitału	(1.113.277)	(1.285.713)
	(19.331.604)	(17.347.430)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(6.792)	(1.546.635)
w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 0,– (w roku ubiegłym 1 511 337 Euro)		
	(19.338.397)	(18.894.065)

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

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 22.5. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz koszty związane z zaciągnięciem zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

Ujemne różnice kursowe w związku z kredytami w CHF dotyczą niezrealizowanych strat z wyceny dwóch kredytów na dzień bilansowy, które nie są zabezpieczone w związku z ryzykiem kursowym; por. nota 22.3 oraz 25.2.

6.07. Przychody z działalności finansowej

	2012	2011
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	135.617	702.599
Dodatnie różnice kursowe dot. obligacji zamiennych w PLN	–	1.782.851
Dodatnie różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych	1.311.039	–
Wynik z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży	–	344.985
	1.446.656	2.830.434
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	974.290	1.042.560
w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zamienną 972 850 Euro (w roku ubiegłym 0,–)		
	2.420.946	3.872.994

Dodatnie różnice kursowe w zw. z kredytami jednostek zależnych dotyczą jednostek zależnych, u których waluta funkcjonalna jest walutą narodową, a kredyt jest denominowany w Euro.

Pozycja „niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych“ dotyczy wyceny Cross Currency Swap (por. także nota 26.3), a także zakończonej 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 2012 w wysokości 25 % (2011: 25 %) przedstawia się następująco:

	2012	2011
Wynik brutto	8.929.839	7.076.798
Wynik skonsolidowany brutto x 25 % (rok poprz. 25 %)	(2.232.460)	(1.769.200)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(720.609)	(377.946)
± wynik wolny od podatku zgodnie z § 10 KStG	2.329.110	1.876.611
± różnice stałe	(457.162)	(586.712)
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego *)	1.939.390	2.272.121
± efekt różnic kursowych	(123.151)	(1.251.189)
	<u>735.118</u>	<u>163.686</u>
 Efektywna stawka podatkowa	 -8,23 %	 -2,31 %

*) 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, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatek odroczone w związku z przejściowymi różnicami dot. joint ventures został wykazany w sprawozdaniu. Podatek odroczone w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych został wykazany w ramach „outside base differences”.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zgodnie z IAS 12.44. (outside base differences) w wys. 120 220,96 Euro (2011: 439 697,18 Euro) nie zostały wykazane, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Pasywa z tytułu podatku odroczonego zgodnie z IAS 12.38. (outside base differences) w wysokości 605 889,51 Euro (2011: 477 346,23 Euro) nie zostały wykazane, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego dotyczą

	Aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczony	
	2012	2011	2012	2011
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	5.423.799	2.720.868	(16.271.249)	(13.033.056)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.286.101)	(1.286.101)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w joint ventures	10.529.177	13.401.561	(5.851.803)	(8.473.546)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	31.218	6.489	(1.182.815)	(1.192.494)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	409.984	231.154	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	1.750.824	3.224.924	(651.665)	(1.261.280)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	22.194.870	23.400.183	–	–
Odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego*)	(26.657.320)	(29.773.434)	–	–
	13.682.552	13.211.745	(25.243.634)	(25.246.476)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(13.133.787)	(12.860.090)	13.133.787	12.860.090
	548.765	351.654	(12.109.847)	(12.386.386)

*) 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 odroczony	
	2012	2011	2012	2011
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	351.654	305.916	(12.386.386)	(12.850.989)
Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach w związku z				
• przeliczeniem pozycji w walucie	2.226	(5.048)	(429)	994
• pozostałymi przychodami i kosztami joint ventures	6.194	–	–	–
• kolejną wyceną papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	(296.426)	–	(526.232)	–
• Cashflow Hedges	–	–	10.520	26.394
Zmiana ujęta w wyniku netto okresu	485.118	50.787	792.680	437.214
Stan na dzień 31 grudnia	548.765	351.654	(12.109.847)	(12.386.386)

[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 do 31 grudnia 2012 wynosi 53 933 500 sztuk.

	2012	2011
Akcje jednostkowe 01.01.-31.12.	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53.933.500	53.933.500
Efekt rozwodnienia: Opcja nabycia akcji	–	–
Efekt rozwodnienia: Obligacja zamienna	5.179.828	3.107.897
Średnia ważona liczba akcji zwykłych skorygowana o efekt rozwodnienia	59.113.328	57.041.397
	2012	2011

Zysk na jedną akcję: (w odniesieniu do liczby średniej ważonej)

Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy

podstawowy	7.587.197	6.478.723
rozwodniony	8.828.009	7.314.470
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony	0,14	0,12

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 (po odliczeniu odsetek od obligacji zamiennej) jest dzielony przez średnią ważoną ilość akcji zwykłych, znajdujących się w obiegu w trakcie roku, powiększoną o średnią ważoną ilość akcji zwykłych wynikających z obligacji zamiennej.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2012, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje stratę netto w wysokości 27 636 977,– Euro. Po uwzględnieniu straty z ubiegłego roku w wys. 33 828 401,– Euro i po rozwiązaniu kapitałów zapasowych niecelowych i celowych na pokrycie straty bilansowej, którą należałoby wykazać, wynika wynik bilansowy równy zero. Zarząd złoży Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję przeniesienia wyniku bilansowego na nowy rachunek.

[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 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 zmian konsolidacyjnych	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 31.12.2011	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>
31. Dezember 2012					
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2012	51.501.647	209.428.873	15.539.505	679.136	277.149.161
Zwiększenia z tytułu inwestycji	509.655	189.472	1.786.831	27.818	2.513.776
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(2.437.924)	(16.765.699)	(726.378)	–	(19.930.000)
Odpisy amortyzacyjne	(201.780)	(6.961.690)	(3.217.551)	(49.224)	(10.430.245)
Koszty związane z utratą wartości	–	(1.339.048)	–	–	(1.339.048)
Zwiększenia wartości	715.500	4.690.572	1.473.153	–	6.879.225
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	416.425	1.088.532	153.776	67.039	1.725.772
Wartość bilansowa na 31.12.2012	50.503.523	190.331.012	15.009.337	724.770	256.568.642
Koszt nabycia lub wytworzenia	52.658.440	260.913.658	35.628.391	984.472	350.184.961
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(2.154.917)	(70.582.646)	(20.619.054)	(259.702)	(93.616.319)
	50.503.523	190.331.012	15.009.337	724.770	256.568.642
<i>w tym aktywa w budowie</i>	<i>7.388.192</i>	<i>576.075</i>	<i>–</i>	<i>–</i>	<i>7.964.267</i>

W roku objętym sprawozdaniem konieczne było obniżenie wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 1 339 048,– Euro (2011: Euro 2.702.704,–), ponieważ wartość możliwa do uzyskania określona przez zewnętrznego rzeczoznawcę była na dzień bilansowy niższa od wartości bilansowej.

Z drugiej strony w roku objętym sprawozdaniem możliwe było zwiększenie obniżonych w roku poprzednim wartości „rzeczowych aktywów trwałych” w wysokości 6 879 225,– Euro (2011: 12 861 965,– 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 254 324 588,– Euro (2011: 274 585 581,– Euro) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota pkt. 22.3.).

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:

	2012	2011
• Budynki (oraz leasing finansowy)	Ø 35 Jahre	Ø 35 Jahre
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 Jahre	7-10 Jahre
• Urządzenia i maszyny	20 Jahre	20 Jahre

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

[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:

	2012	2011
Wartość netto na dzień 1 stycznia	13.562.844	14.893.989
Nakłady inwestycyjne	20.921	147.217
Odpisy amortyzacyjne	(399.960)	(555.471)
Koszty związane z utratą wartości	–	(927.253)
Zwiększenia wartości	2.014.417	–
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	4.362
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	15.198.222	13.562.844
Koszt nabycia lub wytworzenia	18.463.356	18.438.831
Skumulowane odpisy amortyzacyjne i aktualizacyjne z tyt. utraty wartości	(3.265.134)	(4.875.988)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	15.198.222	13.562.844
Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy	16.050.000	14.420.000
w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	15.198.222	13.740.000
zawarta wartość gruntu	1.466.781	1.466.781

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne“:

	2012	2011
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne	1.201.019	1.205.492
Koszty eksploatacyjne	(237.740)	(247.729)
Konserwacja	(113.584)	–
Przychody netto z tytułu wynajmu	849.695	957.763

Zwiększenia wartości „Nieruchomości inwestycyjnych“ w wysokości 2.014.417,– Euro dokonano dla nieruchomości do wysokości zamortyzowanych kosztów nabycia, ponieważ w stosunku do ubiegłego roku wartość się ponownie ustabilizowała.

[11] Wartości niematerialne i prawne

	Oprogramo- wanie	Wartość firmy	Razem
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 31.12.2011	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
31 grudnia 2012			
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2012	219.470	921.266	1.140.737
Zwiększenia z tytułu inwestycji	906	–	906
Odpisy amortyzacyjne	(96.850)	–	(96.850)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	31	–	31
Wartość bilansowa na 31.12.2012	123.556	921.266	1.044.823
Koszt nabycia lub wytworzenia	4.135.121	921.266	5.056.387
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(4.011.565)	–	(4.011.565)
	123.556	921.266	1.044.823

[12] Wartość firmy (goodwill)

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

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

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

[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 dla 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 (Francja) s.a.r.l.)
Hotel Paris II s.a.r.l.	Dzierżawca Hotel Magic Circus Paryż (leasing finansowy)
Ipopema Fund S.A.	(posiada udziały w Sienna Hotel S.K.A.
Sienna Hotel S.K.A. Lanzarota Investments Sp.	
(wcześniej Sienna Hotel Sp. z o.o.)	Prowadzi Hotel Intercont w Warszawie
Lanzarote Sp.z.o.o.	(komplementariusz Sienna Hotel S.K.A.)
UBX 1 Objekt Berlin Ges.m.b.H	Posiada i prowadzi Hotel andel's Berlin
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	(własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	(własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	(spółka celowa (SPV) dla projektu w UBX 2&3 Berlin GesmbH)
Bürohaus Leuchtenbergring	
- GmbH & Co Besitz KG	(komandytariusz dla -GmbH & Co KG), wykazywana z zastosowaniem IFRS 5
- VerwaltungsGmbH	(komplementariusz dla -GmbH & Co KG), wykazywana z zastosowaniem IFRS 5
- GmbH & Co KG	(posiada Hotel angelo Monachium, zajmuje się rozbudową projektu)
	wykazywana z zastosowaniem IFRS 5
Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH	Dzierżawca Hotelu angelo Monachium, wykazywana z zastosowaniem IFRS 5
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 Parkur Tower
OA0 Avielen AG	Posiada i prowadzi Hotel Airportcity St. Petersburg
	Posiada i prowadzi biurowiec Jupiter 1&2 w St. Petersburgu
	realizuje biurowiec Zeppelin w St. Petersburgu

13.1. Podział pozycji bilansowych joint ventures

	2012	2011
Udziały w joint ventures	38.382.271	38.176.378
Przypisane przychody z joint ventures	(24.400.803)	(24.495.870)
Pożyczki dla joint ventures	76.261.596	96.718.873
Niepodzielone odpisy aktualizacyjne pożyczek	(5.306.861)	(18.146.892)
	84.936.203	92.252.489

13.2. Zmiany w pozycji bilansowej joint ventures

	2012	2011
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	92.252.489	78.511.087
± zmiana ujętej wartości udziału	228.392	8.614.634
<i>(w tym zwiększenie z tytułu wkładów rzeczowych)</i>	–	6.073.135
Zmniejszenia ujętej wartości udziału wskutek sprzedaży	–	(668.750)
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(22.500)	–
± przypisane wyniki	146.425	(6.187.508)
<i>(w tym przypisane wyniki z pozycji „pozostałe przychody i koszty“)</i>	(24.774)	–
Zmniejszenia przypisanych wyników wskutek sprzedaży	–	(972.468)
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(59.312)	–
± Pożyczki dla joint ventures	(16.340.777)	4.350.212
Splata pożyczek wskutek sprzedaży	–	(8.562.744)
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(4.116.500)	–
± Odpisy aktualizacyjne pożyczek dla joint ventures	12.840.031	13.679.999
<i>(w tym przeksięgowanie poz. „przypisane wyniki“)</i>	–	6.073.135
Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne wskutek sprzedaży	–	3.488.028
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	84.936.203	92.252.489

13.3. Przychody z joint ventures

Przypisane wyniki	179.153	(114.373)
Skompensowane odsetki od pożyczek	5.474.410	4.788.637
Odpisy aktualizacyjne pożyczek	(697.841)	(2.249.317)
Zwiększenia wartości pożyczek	13.537.872	9.856.180
± Rezerwy w zw. z joint ventures	(60.546)	154.409
	18.433.048	12.435.537
<i>w tym sprzedaż Hotelu Intercont Warszawa</i>	11.580.357	–
	17.843.866	12.435.537

13.4. Przepływy pieniężne z joint ventures

Zmiany wartości bilansowej z bilansu	7.316.286	(25.887.672)
Bieżący wynik finansowy z joint ventures	18.433.048	12.435.537
Pozostałe wyniki z joint ventures	(24.774)	–
pomniejszone o zmianę rezerw zw. z joint ventures	60.546	(154.409)
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	–	(6.715.934)
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(4.198.312)	–
	21.586.794	(20.322.479)

13.5. Pozostałe informacje dot. joint ventures

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

Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures	2012	2011
Aktywa obrotowe	26.577.504	19.680.855
Aktywa trwałe*)	196.603.556	247.246.805
Zobowiązania krótkoterminowe	(37.591.552)	(31.222.973)
Zobowiązania długoterminowe	(177.585.192)	(234.799.350)
Kapitał własny	8.004.316	905.336
Udział w przychodach i wyniku z joint ventures	2012	2011
Przychody ze sprzedaży	51.628.488	45.951.504
Wynik	7.113.109	897.654

*) bez nadwyżek z tytułu kredytów udzielonych przez partnerów joint venture niezgodnie z ich udziałem w jednostce gospodarczej

[14] Pozostałe aktywa finansowe

	2012	2011
Pożyczki & inne należności długoterminowe	5.081.821	5.743.229
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	1.507.879	1.510.675
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	2.987.993	2.213.832
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	1.500.000	26.200
	11.077.694	9.493.936

Udzielone pożyczki obejmują głównie długoterminową nieoprocentowaną należność z tytułu ceny kupna w wysokości 8 mln Euro, zdyskontowaną w wys. 12% na 5 lat. Koszty z tytułu dyskonta związane ze zmianą szacunków wynoszą ok. 0,5 mln i zostały wykazane w rachunku zysków i strat.

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 23.5). Pozostałe aktywa trwałe dotyczą zabezpieczenia bez możliwości dowolnego dysponowania (aktywa finansowe) w związku z kredytem „angelo Airport Bukarest”.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczenia zawartego w zakresie przyrzeczeń emerytalnych dla członków Zarządu. Pozostałe należności długoterminowe są związane z długoterminowymi kredytami projektowymi i zostały zastawione na rzecz finansującego banku.

[15] Zapasy

	2012	2011
Zapasy towarów	833.920	1.497.460
Nieukończone projekty nieruchomościowe	1.124.196	–
	1.958.116	1.497.460

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

Nieukończone projekty nieruchomościowe dotyczą znajdujących się w fazie budowy inwestycji w obcych budynkach (projekt „Próżna” w Warszawie). Głównie są to rozbudowy najemców, które planowo mają być przekazane latem 2013 roku. Por także wyjaśnienia w pkt. 23.2.

[16] Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

Zmiany w pozycji przedstawiają się następująco:	2012	2011
Stan na dzień 1 stycznia	3.988.802	3.366.870
Zwiększenia (dopłaty Palais Hansen)	–	1.078.982
Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	–	(446.862)
Pozostałe przeniesienia i zmiany	–	(10.188)
Późniejsza wycena	3.290.631	–
Stan na dzień 31 grudnia	7.279.433	3.988.802

Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży dotyczą 9,88%-owego udziału w „Palais Hansen Immobilienentwicklung GesmbH” – spółce właścicielskiej Palais Hansen. Przebudowa hotelu i apartamentów w Palais Hansen została w przeważającej części zakończona w roku obrotowym. Otwarcie hotelu nastąpiło w marcu 2013 roku. Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego na ponad 75% mieszkań zawarto już umowy sprzedaży z kupującymi. Ponieważ w zakresie tego udziału nie ma aktywnego rynku, kolejna wycena oparta jest w segmencie mieszkaniowym głównie na cenach kupna w porównywalnych transakcjach, a w segmencie hotelowym na wartości godziwej określonej zgodnie z metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych.

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

	2012	2011
Należności z tytułu dostaw i usług	3.358.544	2.109.987
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	1.026.056	–
Należności wobec organów skarbowych	312.760	57.813
Należności z tytułu sprzedaży	–	811.463
Zapłacone zaliczki	740.678	135.061
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	801.527	1.799.717
Należności wobec joint ventures	76.948	295.090
Rozliczenia międzyokresowe	544.617	615.905
	5.835.074	5.825.035

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

• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	2.446.029	1.407.887
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	532.395	341.762
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	125.571	200.594
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	88.259	89.494
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	18.872	39.741
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	147.417	30.509
• odpisy aktualizujące należności	313.172	223.098
	3.671.715	2.333.085

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

• stan na dzień 1 stycznia	(223.098)	(235.047)
• wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	–	234.681
• dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(84.090)	(229.410)
• różnice kursowe	(5.984)	6.677
• stan na dzień 31 grudnia	(313.172)	(223.098)

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

	2012	2011
Środki pieniężne w kasie	156.848	157.860
Środki pieniężne w banku	6.511.935	5.542.033
Konta depozytowe dla kredytów projektowych	476.185	1.316.065
	7.144.968	7.015.958

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 7 144 968,- Euro (2011: 7 015 958,- Euro).

[19] Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	<i>Kapitał z aktualizacji wyceny</i>	<i>Niezreali- zowane zyski/straty</i>	<i>Różnice kursowe</i>	<i>Razem</i>
Stan na dzień 1 stycznia 2011	5.358.755	(444.935)	(2.508.809)	2.405.011
Różnice kursowe	–	–	(1.195.390)	(1.195.390)
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(4.054)	(4.054)
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
= Stan na dzień 1 stycznia 2012				
Różnice kursowe	–	–	341.090	341.090
(odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	7.410	7.410
Pozostałe przychody z joint ventures	–	–	(24.774)	(24.774)
Kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	3.290.631	–	3.290.631
Zysk/strata hedging	–	(55.366)	–	(55.366)
(odroczone) podatki hedging&kolejna wycena	–	(812.138)	–	(812.138)
Stan na dzień 31 grudnia 2012	5.358.755	1.865.669	(3.384.526)	3.839.897

Zmiana pozostałych kapitałów rezerwowych w roku obrotowym wynosi 2 746 853,- Euro, co odpowiada łącznie z kwotą przypadającą na udziały bez wpływu na kontrolę jednostki w wys. 58 411,- Euro pozostałym przychodom i kosztom w wys. 2 805 263,- Euro.

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

20.1. Fundusz socjalny (nota 2.17.)	dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	ustawowe roszczenia z tytułu premii jubi- leuszowych	Razem	
w EUR				
Stan na dzień 1 stycznia 2011	1.995.893	1.273.211	64.451	3.333.555
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
= Stan na dzień 1 stycznia 2012				
Bieżące koszty związane ze stażem pracy 2012	(43.684)	109.863	9.036	75.216
Wykorzystanie 2012	(218.698)	(147.713)	–	(366.411)
Straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej 2012	497.052	–	–	497.052
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych 2012	234.671	(37.850)	9.036	205.857
Koszty z tytułu odsetek 2012	96.486	47.541	3.632	147.659
Stan na dzień 31 grudnia 2012	2.260.893	1.042.096	90.791	3.393.780

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2012	2011	2010	2009	2008
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.393.780	3.040.264	3.333.555	3.234.434	3.528.300
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	497.052	(223.544)	(57.045)	(54.307)	(52.580)

20.2. Pozostałe rezerwy

w EUR

krótkoterminowe

długoterminowe

Razem

Stan na dzień 1 stycznia 2011	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
= Stan na dzień 1 stycznia 2012			
Wykorzystanie	(50.850)	–	(50.850)
Zwiększenie	(95.889)	60.546	(35.343)
Rozwiązanie	–	–	–
Przeniesienia zgodnie z Notą 4.02	(18.514)	–	(18.514)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	6.102	–	6.102
Stan na dzień 31 grudnia 2012	1.171.465	1.037.347	2.208.812

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 niższy 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

2012

2011

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	4.190.291	2.602.895
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	1.270.920	–
Oprocentowane rozliczenia budowlane z tyt. ukończenia „andel's Łódź”	8.676.736	7.591.682
Zobowiązania wobec joint ventures	298.801	16.874
Zobowiązania wobec osób powiązanych	4.707.840	2.567.736
Pozostałe zobowiązania	3.502.536	2.834.224
Otrzymane zaliczki	3.769.159	772.094
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	2.993.561	–
	25.145.363	16.385.504
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		
Otrzymane kaucje	767.162	860.275
Zobowiązania z tytułu leasingu (operacyjnego)	6.569	6.334
	773.731	866.609

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 1 341 923,– Euro (2011: 618 445,– Euro), zobowiązania wobec zakładów ubezpieczeń społecznych w wysokości 351 758,– Euro (2011: 350 909,– Euro) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 534 327,– Euro (2011: 347 651,– Euro).

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

Z tytułu ukończenia Hotelu „andel's Łódź” nieuregulowane są faktury za usługi budowlane w wysokości 8,68 mln Euro (2011: 7,59 mln Euro) wobec generalnego wykonawcy. Termin płatności przedłużono do 30 czerwca 2013; oprocentowanie wynosi 11,2%.

[22] Zobowiązania finansowe

22.1. Obligacje zamienne

W ubiegłym roku 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

	2012	2011
Krótkoterminowe		
Kredyty w rachunku bieżącym	19.106.605	36.824.207
Bridgeloans	–	3.595.436
Kredyty projektowe	51.966.230	16.771.297
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych*)	6.339.897	6.335.897
Pozostałe pożyczki	3.359.172	8.887.239
	80.771.904	72.414.075
Długoterminowe		
Obligacje zamienne	15.396.168	13.774.416
Kredyty projektowe	168.892.509	209.361.144
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	3.613.990	2.863.363
	187.902.666	225.998.923
Zobowiązania finansowe razem	268.674.570	298.412.998

*) Por. nota 22.4.

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

22.3. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 224 567 795,– Euro (2011: 253 610 204,– Euro) posiadają zabezpieczenie hipoteczne w postaci nieruchomości gruntowych i budynków. Zmiany w pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Stan na 01.01.11	Zmiany konsolidacyjne	Nowe zobowiązania i kapitalizacja odsetek	Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2011
a) celowe, zabezpieczone hipoteką kredyty na projekty Spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel Amber Baltic	7.387.866	–	–	(641.513)	219.731	6.966.084
Hotel andel's Łódź	50.000.000	–	–	(1.100.000)	–	48.900.000
Hotel angelo Bukareszt	11.000.000	–	–	–	–	11.000.000
Hotel angelo Jekaterynburg ¹	37.312.100	–	417.862	–	–	37.729.962
Hotel angelo Praga	11.251.598	–	–	(628.678)	–	10.622.921
Hotel Chopin	10.694.351	–	–	(351.570)	6.585	10.349.366
Hotel Diplomat	29.065.368	–	–	(1.308.315)	18.767	27.775.820
Hotel Dvořák ²	20.955.710	–	–	(400.000)	11.042	20.566.752
Hotel Le Palais	6.465.657	–	–	(133.760)	4.000	6.335.897
Hotel Palace	13.524.500	–	–	(445.500)	–	13.079.000
Hotel Savoy	5.276.245	–	–	(441.288)	–	4.834.956
Biurowiec Erszebet	11.638.441	–	–	(512.820)	–	11.125.622
Gazociąg Warszawa	130.095	–	–	(42.455)	(9.831)	77.809
Nieruchomość deweloperska Louvre, Węgry	–	3.424.636	–	(553.462)	–	2.871.174
	214.701.931	3.424.636	417.862	(6.559.361)	250.294	212.235.361
b) Kredyty obrotowe Holding³						
	50.489.304	–	6.973.408	(13.669.043)	–	43.793.669
c) Inne						
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	1.663.401	–	372.654	–	827.309	2.863.363
Pożyczki bankowe	20.209.182	–	–	(3.805.462)	455.231	16.858.950
Obligacje zamienne	–	–	13.774.416	–	–	13.774.416
Pozostałe pożyczki	253.137	–	8.835.125	(201.023)	–	8.887.239
	22.125.720	–	22.982.194	(4.006.485)	1.282.540	42.383.968
Razem zobowiązania finansowe	287.316.955	3.424.636	30.373.464	(24.234.889)	1.532.834	298.412.998

¹ zmiana finansowania w lutym 2013 na długoterminowe

² w tym nieoprocentowana pożyczka w wys. 1,8 mln Euro

³ w tym głównie finansowane przez sektor spółdzielczy, częściowo zabezpieczone hipoteką

w tym		Stan na 01.01.12	Nowe zobowiązania		Splata	Pozostałe zmiany	Stan na 31.12.2012	w tym	
krótkoterminowe	długoterminowe		Przeniesienie IFRS 5	i kapitalizacja odsetek				krótkoterminowe	długoterminowe
633.280	6.332.804	6.966.084	–	–	(641.513)	52.298	6.376.869	637.687	5.739.182
1.350.000	47.550.000	48.900.000	–	999.795	–	–	49.899.795	3.099.590	46.800.205
1.270.590	9.729.410	11.000.000	–	–	(636.230)	–	10.363.770	390.000	9.973.770
1.360.827	36.369.135	37.729.962	–	–	(553.646)	(246.701)	36.929.614	36.929.614	–
650.820	9.972.101	10.622.921	–	–	(650.725)	–	9.972.196	680.082	9.292.114
671.898	9.677.468	10.349.366	–	–	(548.876)	6.585	9.807.075	707.652	9.099.423
2.420.365	25.355.455	27.775.820	–	–	(1.454.929)	18.767	26.339.658	3.132.437	23.207.221
600.000	19.966.752	20.566.752	–	–	(1.000.341)	11.042	19.577.453	600.000	18.977.453
6.335.897	–	6.335.897	–	–	–	4.000	6.339.897	6.339.897	–
3.700.500	9.378.500	13.079.000	(13.064.000)	–	(15.000)	–	–	–	–
885.584	3.949.372	4.834.956	–	–	–	–	4.834.956	1.877.864	2.957.092
3.873.886	7.251.735	11.125.622	–	–	(156.014)	265.353	11.234.961	890.415	10.344.546
77.809	–	77.809	–	–	(82.562)	4.753	–	–	–
2.871.174	–	2.871.174	–	–	149.714	–	3.020.888	3.020.888	–
26.702.629	185.532.732	212.235.361	(13.064.000)	999.795	(5.590.122)	116.097	194.697.132	58.306.126	136.391.006
36.824.207	6.969.462	43.793.669	–	5.989.845	(17.910.541)	–	31.872.973	19.106.605	12.766.368
–	2.863.363	2.863.363	–	136.067	–	614.560	3.613.990	–	3.613.990
–	16.858.950	16.858.950	–	2.764.372	–	111.813	19.735.135	–	19.735.135
–	13.774.416	13.774.416	–	–	–	–	15.396.168	–	15.396.168
8.887.239	–	8.887.239	–	–	(5.528.067)	–	3.359.172	3.359.172	–
8.887.239	33.496.729	42.383.968	–	2.900.439	(5.528.067)	726.373	42.104.465	3.359.172	38.745.292
72.414.075	225.998.923	298.412.998	(13.064.000)	9.890.079	(29.028.730)	842.470	268.674.570	80.771.903	187.902.666

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

Zobowiązania finansowe, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych („Financial Covenants“), oferując kredytodawcom zasadniczą możliwość przedterminowego wypowiedzenia, wykazuje się niezależnie od umownie ustalonego okresu obowiązywania w pozycji kredytów krótkoterminowych. Zasada ta obowiązuje niezależnie od stanu negocjacji z kredytodawcami w zakresie kontynuacji wzgl. zmian umów kredytowych.

Dotyczy to kredytu na hotel w Czechach, który formalnie już od 2006 roku nie spełnia warunków umownych. W roku obrotowym nastąpiła obsługa oprocentowania zgodnie z umową. W roku 2013 spłata zgodnie z umową wynosi 2 544 510,- Euro.

22.5 Kredyty z opóźnionymi płatnościami

Na dzień bilansowy w zobowiązaniach kredytowych w wys. 83 643 176,- Euro nie zostały spłacone 4 268 013,- Euro, a ich obsługa miała miejsce w pierwszych dniach stycznia 2013 roku. Są to więc kilkudniowe opóźnienia płatności wzgl. płatności w odroczonej terminie. W ramach kredytu hotelowego w Czechach wykazanego w pkt. 22.4. w wartości bilansowej 6 339 897,- Euro na dzień bilansowy niespłacona pozostała kwota 1 258 712,- Euro. Obecnie negocjowana jest zmiana warunków umowy tego kredytu.

22.6. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

	2012	2011
Zobowiązania finansowe razem		
• w tym stałe oprocentowanie	120.724.938	120.392.892
• w tym zmienne oprocentowanie	147.949.631	178.020.107
	268.674.570	298.412.998
Zakres oprocentowania zmiennego	2012	2011
• Kredyty w rachunkach bieżących	EURIBOR (EONIA) + 1,5 % - (+5,25 %)	1,5 %-2,25 %
• Kredyty projektowe włącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	WIBOR / CHF-LIBOR / EURIBOR / SMR + 1,3 % - 4,5 %	0,5 %-2,25 %
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR + 1,5 % - 2,5 %	1,5 %-2,5 %
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR –	1,0 %-3,5 %

W zakresie wartości rynkowych oprocentowanych zobowiązań finansowych por. nota w pkt. 26.

22.7. 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**

Na dzień bilansowy nie istnieją żadne spory prawne, mające znaczący wpływ na sytuację majątkową, finansową i wynik jednostki.

23.2. Umowne zobowiązania z tytułu usług

W związku ze sprzedażą spółką „Prozna Properties Sp. z o.o.” Warimpex zobowiązał się do przebudowy sprzedanej nieruchomości w zamian za stałe wynagrodzenie w wys. 12,5 mln Euro na obiekt biurowy I kategorii i do jego zwrotnego najmu. W roku obrotowym zawarto umowę odsprzedaży nieruchomości przez dotychczasowego właściciela. Zgodnie z umownymi ustaleniami Warimpex zobowiązuje się do akwizycji najemców do przebudowywanego biurowca oraz do przekazania budynku nowemu kupcowi po osiągnięciu określonego poziomu „przednajmu”.

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
Gwarancja na otrzymane zaliczki w zw. z projektem Prózna (Le Palais)	3.000.000 EURO

w związku z joint ventures

Zobowiązania w związku z Hotelem „Dream Castle” 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	5.712.653 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
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	3.100.000 EURO

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

W związku ze sprzedanymi w roku 2005 udziałami udzielono wobec kupującego gwarancji GOP, zabezpieczonej depozytem, w wysokości 5 mln Euro. Do 31 grudnia 2012 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, zapłacona zostanie kwota 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 „Dream Castle Paryż“

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

23.8. Hotel „Magic Circus Paryż“

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

[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 jest fundatorem fundacji.

Bocca Privatstiftung

A-1210, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178104v Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,6% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz 30,4% w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest fundatorem fundacji.

Franz Jurkowitsch

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 14,0% akcji Warimpexu.

Georg Folian

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

Alexander Jurkowitsch

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

Christian Fojtl Członek Zarządu Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG w roku obrotowym do dnia 31.12.2012 włącznie. Jego mandat Członka Zarządu zakończył się z dniem 31 grudnia 2012. Pan Fojtl 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 Dresdnerstraße 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie, Crowne Plaza St. Petersburg i Hotelem Savoy w Pradze zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

Ponadto fundacje Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung posiadają udziały zarówno w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jak i w Vienna International AG (por. wyżej).

Wszystkie jednostki zależne i joint-ventures

(por. nota w pkt. 3)

24.1. Transakcje z fundacjami Amber- wzgl. Bocca-Privatstiftung

W roku obrotowym brak transakcji z fundacjami Amber- wzgl. Bocca Privatstiftung.

	2012	2011
24.2. Transakcje z Członkami Zarządu, posiadającymi ponad 10% udziałów Spółki		
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(340.170)	(154.240)
Bonusy	(227.616)	(194.400)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	–	–
± Płatności	(217.805)	8.470
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(785.590)	(340.170)

24.3. Transakcje z pozostałymi Członkami Zarządu

Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(232.113)	(103.119)
Roszczenia zw. z rozwiązaniem umowy Członka Zarządu	(917.415)	–
Bonusy	(151.744)	(129.600)
± Płatności	382.832	606
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(918.440)	(232.113)

24.4. Transakcje z Vienna International AG

Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia	(1.995.453)	(1.271.922)
Skompensowane Management Fee	(3.593.624)	(3.150.513)
± Płatności	2.585.268	2.426.982
Stan rozliczeń na dzień 31 grudnia	(3.003.809)	(1.995.453)

W zakresie spółek joint venture niepodlegających pełnej konsolidacji dokonano rozliczenia Management Fees w wys. 2 263 377,– Euro.

24.5. Pozostałe informacje

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

Günter Korp, Przewodniczący Rady Nadzorczej

Wolfgang Mitterberger, z-ca Przewodniczącego RN (do 11 czerwca 2012)

Thomas Aistleitner, z-ca Przewodniczącego RN (od 11 czerwca 2012)

Heinrich Geyer, drugi z-ca Przewodniczącego RN (do 11 czerwca 2012)

Harald Wengust, Członek RN

William de Gelsey, Członek RN

Hannes Palfinger, Członek RN

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wys. 110 000,- Euro (w roku ubiegłym 95 000,-), które na każdego członka RN przypadają w następujący sposób:

Günter Korp	25.000
Wolfgang Mitterberger	20.000
Heinrich Geyer	20.000
Harald Wengust	15.000
William de Gelsey	15.000
Hannes Palfinger	15.000
	<u>110.000</u>

Wynagrodzenia członków zarządu wyniosły w roku sprawozdawczym 1 442 984,- Euro (2011: 1 380 314,- Euro). Zawierają się w tym bonusy za rok 2012 w wys. 379 360,- Euro (2011: 324 000,- Euro). Por także nota w pkt. 6.03.

W ramach rocznych kosztów z tytułu odpraw i świadczeń emerytalnych kwota 115 626,- Euro (2011: -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 2012	z tytułu odsetek	z późniejszej wyceny			Wynik netto 2012
		według Fair Value	Przychody z tytułu aktualizacyjny/sprzedaży	Odpis amortyzacyjny	
mln Euro					
Kredyty i należności (LaR)	(0,4)	–	–	–	(0,4)
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	–	3,3	–	–	3,3
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(15,9)	–	–	–	(15,9)

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	
mln Euro					
Kredyty i należności (LaR)	0,7	–	–	–	0,7
Aktywa dostępne do sprzedaży (AfS)	–	–	–	0,3	0,3
Zobowiązania finansowe wg kosztów zamortyzowanych (FL)	(15,1)	–	–	–	(15,1)

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas

mIn Euro		Wartość	Zamorty-	Fair Value	Fair Value	Wycena	
kategoria wyceny		bilansowa	zowane	nie ujęta	ujęta	bilans wg	Fair Value
IAS 39		31.12.2012	kosztynabycia	w wyniku	w wyniku	IAS 17	31.12.2012
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7,1	7,1	–	–	–	7,1
LaR	Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności*)	5,3	5,3	–	–	–	5,3
LaR	Pozostałe aktywa finansowe	11,1	11,1	–	–	–	11,1
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7,3	–	7,3	–	–	7,3
HfT	Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	–	–	–	–	–	–
	Aktywa finansowe razem	30,8	23,5	7,3	–	–	30,8
FL	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe**)	18,6	18,6	–	–	–	18,6
	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	1,3	–	(0,2)	1,5	–	1,3
FL	Kredyty i pożyczki	265,1	265,1	–	–	–	265,1
	Zobowiązania finansowe razem	285,0	283,7	(0,2)	1,5	–	285,0

Instrumenty finansowe wg kategorii wyceny i klas – 2011

mIn Euro		Wartość	Zamorty-	Fair Value	Fair Value	Wycena	
kategoria wyceny		bilansowa	zowane	nie ujęta	ujęta	bilans wg	Fair Value
IAS 39		31.12.2011	kosztynabycia	w 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	–	–	–	–	–	–
	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

*) Należności z tytułu dostaw i usług i pozostałe należności (por. nota 17) obejmują aktywa trwałe w wysokości 1,6 mln Euro (2011: 0,7 mln Euro).

**) Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania (por. nota 21) obejmują zobowiązania niefinansowe w wysokości 6,0 mln Euro (2011: 2,1 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 2012 po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 44,9% (2011: 40,3%) zobowiązań finansowych Grupy było objętych stałym oprocentowaniem.

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
2012		
Euribor	+50	(798.408)
CHF-Vibor	+50	(38.178)
WIBOR	+50	(195)
Euribor	-50	798.408
CHF-Vibor	-50	38.178
WIBOR	-50	195
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

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 164 111,– Euro (2011: 674 962,– 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:

	2012	2011		2012	2011
CHF	31.522.411	28.961.712	in Euro	26.112.004	23.825.034
PLN	65.304.647	64.759.723	in Euro	15.396.168	13.852.224
EUR			in Euro	227.166.398	260.735.739
				<u>268.674.570</u>	<u>298.412.998</u>

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.

59,5% (w roku poprzednim: 67,2%) kosztów świadczeń pracowniczych, 68,8% (w roku poprzednim: 77,0%) kosztów zużycia materiałów i usług i 19,2% (w roku ubiegłym: 28,3%) 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. Również koszty rozwoju projektu, dotyczące niemal wyłącznie projektu Biurowiec Le Palais Warszawa, podlegają w całości ryzykom zmian kursowych PLN/EURO.

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu, przy założeniu niezmienności innych czynników. Nie przedstawiono wpływu na pozostałe przychody i koszty.

	CHF±5 %	CZK±5 %	PLN±5 %	RON±5 %	Razem
Wrażliwość 2012					
+	(1.305.600)	(958.110)	(1.344.669)	(93.590)	(3.701.970)
-	1.305.600	938.981	1.333.040	91.762	3.669.383
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

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 2012						
+	(57.445)	236.127	5.229	1.675	6.246	191.832
-	57.445	(236.127)	(5.229)	(1.675)	(6.246)	(191.832)
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)

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

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

W odniesieniu do budynków biurowych i komercyjnych z reguły zawarto długoterminowe umowy najmu. Plan płynności sporządza się na podstawie uwzględnionych w budżecie przychodów z wynajmu. W segmencie Development & Assetmanagement oczekiwane wstępne koszty Developmentu pochodzą 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.

Na dzień bilansowy skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 80,8 mln Euro oraz inne krótkoterminowe zobowiązania w wys. 41,4 mln Euro.

Zasadą stosowaną przez Grupę jest, by w każdym dowolnym okresie 12 miesięcy przypadało do spłaty nie więcej niż 35% zaciągniętych przez nią pożyczek i kredytów. Na dzień 31.12.2012 w terminie do jednego roku do spłaty przypada 37,7% (2011: 29,8%) zobowiązań finansowych.

Na początku roku 2013 dokonano długoterminowego refinansowania kredytów w wysokości 36,9 mln Euro, wzgl. spłaty zobowiązań w wys. 3,3 mln Euro. Po uwzględnieniu tych spłat po dniu bilansowym było 26,3% zobowiązań finansowych wymagalnych w terminie jednego roku.

Rynki transakcyjne nieruchomości mają zdaniem wielu ekspertów najgorsze już za sobą, tzn. minął zastój panujący głównie w końcu 2008 i w I półroczu 2009 roku. Możliwe i prawdopodobne stały się więc znowu transakcje sprzedaży po zadowalających cenach. W roku obrotowym udało się zrealizować największą transakcję na polskim rynku hotelarskim – sprzedaż Hotelu Intercont Warszawa.

W celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności w kolejnych 12 miesiącach konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub zamiana linii kredytów obrotowych na kredyty długoterminowe oraz generowanie dodatkowych wpływów pieniężnych. Odpowiednie kroki już podjęto, przeprowadzając emisję obligacji w I kwartale 2013 r. Emisja kolejnych obligacji i/lub obligacji zamiennych stanowi możliwość finansowania. Ponadto plany obejmują generowanie dodatkowej płynności finansowej poprzez sprzedaż projektów. Dodatkowe informacje w tym zakresie znajdują się w pkt. 27.

Tabela poniżej przedstawia zobowiązania finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2012 r. wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych zobowiązań płatniczych.

Rok zakończony 31 grudnia 2012

w 1.000 Euro	w terminie 1 roku	1 do 3 lat	3 do 5 lat	5 do 10 lat	powyżej 10 lat	Razem
Oprocentowane pożyczki i kredyty	101.160	72.343	56.623	36.175	36.289	302.589
Obligacje zamienne	1.309	16.051	–	–	–	17.359
Pozostałe pożyczki (krótkoterminowe)	3.359	–	–	–	–	3.359
Pozostałe zobowiązania (długoterminowe)	–	–	774	–	–	774
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	26.117	–	–	–	–	26.117
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	143	–	–	–	–	143
	132.088	88.393	57.397	36.175	36.289	350.342

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

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 przeznaczonych do wypłaty.

Grupa monitoruje stan kapitałów wykazując udział kapitału własnego, który powinien mieścić się w przedziale 20%-40%.

W roku obrotowym wzrósł udział kapitału własnego z 18,6% w roku ubiegłym do 21,4%, dzięki czemu wskaźnik ten znowu mieści się w granicach optymalnych wartości.

Rating wiarygodności kredytowej powinien odpowiadać co najmniej poziomowi „Investment Grade”, aby umożliwić pozyskanie kapitału poprzez obligacje i obligacje zamienne wzgl. kredyty bankowe na korzystnych warunkach.

[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 „obligacje zamienne”, „oprocentowane pożyczki i kredyty” i „zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

26.1. Wartość godziwa

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

	Wartość bilansowa		Wartość godziwa	
	2012	2011	2012	2011
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i lokaty krótkoterminowe	7.144.968	7.015.958	7.144.968	7.015.958
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7.279.433	3.988.802	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	11.077.694	9.493.936	11.077.694	9.493.936
Pochodne instrumenty finansowe	2	6.795	2	6.795
Aktywa finansowe IFRS 5	710.481	–	710.481	–
	26.212.578	20.505.491	26.212.578	20.505.491
Zobowiązania finansowe				
Pożyczki krótkoterminowe	(3.359.172)	(8.887.239)	(3.359.172)	(8.887.239)
Pochodne instrumenty finansowe	(1.280.393)	(2.199.317)	(1.280.393)	(2.199.317)
Pożyczki z oprocentowaniem zmiennym	(144.335.642)	(175.156.744)	(140.160.462)	(173.296.667)
Pożyczki z oprocentowaniem stałym	(101.969.598)	(97.731.237)	(102.697.675)	(102.992.614)
Obligacje zamienne	(15.396.168)	(13.774.416)	(15.396.168)	(13.774.416)
Zobowiązania IFRS 5	(13.648.761)	–	(13.648.761)	–
	(279.989.734)	(297.748.952)	(276.542.630)	(301.150.253)

Wartość godziwa pożyczek została obliczona w drodze porównania przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obecnie panujących warunków z warunkami rynkowymi na dzień 31.12.2012 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.

Pożyczki od udziałowców mniejszościowych nie zaliczają się do pierwotnych instrumentów finansowych.

Kwoty w 1.000 Euro za rok zakończony na dzień 31 grudnia 2012	w ciągu jednego roku	2014	2015	2016	2017	powyżej pięciu lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7.145	–	–	–	–	–	7.145
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(6.340)	–	–	–	–	–	(6.340)
Kredyty w rachunku bieżącym	(19.107)	(12.766)	–	–	–	–	(31.873)
Pozostałe pożyczki	(3.359)	(19.735)	–	–	–	–	(23.094)
Obligacja zamienna	–	(15.396)	–	–	–	–	(15.396)
Suma krótkoterminowe	(21.661)	(47.898)	–	–	–	–	(69.558)
Amber Baltic (do 2016)	(638)	(638)	(638)	(638)	(638)	(3.188)	(6.377)
andel's Łódź (2023)	(2.100)	(1.000)	(1.250)	(1.500)	(1.800)	(42.250)	(49.900)
angelo Airport Bukareszt (do 2027)	(390)	(500)	(550)	(660)	(660)	(7.604)	(10.364)
angelo Jekaterynburg (do 2013) ¹⁾	(36.930)	–	–	–	–	–	(36.930)
angelo Praga (do 2016)	(680)	(708)	(737)	(767)	(7.080)	–	(9.972)
Chopin (do 2014)	(708)	(9.099)	–	–	–	–	(9.807)
Diplomat (do 2017)	(3.132)	(3.204)	(3.276)	(3.351)	(13.377)	–	(26.340)
Dvořák (do 2016)	(600)	(800)	(900)	(1.000)	(14.477)	(1.800)	(19.577)
Elsbet (do 2014)	(500)	(10.735)	–	–	–	–	(11.235)
Nieruchomość deweloperska Węgry	(3.021)	–	–	–	–	–	(3.021)
Palace (do 2017) = IFRS 5	–	–	–	–	–	–	–
Savoy (do 2016)	(1.878)	(974)	(996)	(988)	–	–	(4.835)
Suma długoterminowe	(50.393)	(27.774)	(8.363)	(8.820)	(24.421)	(68.586)	(188.357)
Razem	(72.053)	(75.671)	(8.363)	(8.820)	(24.421)	(68.586)	(257.916)

¹⁾ 1) zmiana finansowania w lutym 2013 na długoterminowe

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	7.016	–	–	–	–	–	7.016
Kredyty, 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)

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:

	2012	2011
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków (do 30.09.2016)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR w wys. 3,91%		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	9.807.075	10.349.366
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(741.906)	(686.541)
Zmiana wartości godziwej została wykazana w pozostałych przychodach i kosztach, ponieważ jest związana z Cash-Flow-Hedge.		
<i>Finanzkredit Hotel angelo, Prag (bis 31.12.2014)</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR w wys. 4 %		
Wartość nominalna na dzień 31 grudnia	9.972.196	10.622.921
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	2	6.795
<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	(538.486)	(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

Na dzień 31 grudnia 2011 spółce Wiener Städtische Versicherung AG przysługiwało przyznane przez Warimpex prawo do nabycia 1 440 000 sztuk akcji w cenie 2,00 EUR lub do odpłaty gotówkowej w wysokości różnicy między kursem zamknięcia akcji Warimpexu na dzień przed dniem realizacji oraz ceną 2,00 EUR/akcję. Opcja ta zakończyła się w maju 2012 roku i w związku z tym na dzień bilansowy nie istnieje.

[27] Zdarzenia po dniu bilansowym

W dniu 2 stycznia 2013 r. zakończono transakcję sprzedaży udziałów Grupy w spółkach Leuchtenbergring w Monachium na rzecz partnera joint venture. Dotyczy to Hotelu angelo Monachium i innych nieruchomości w Monachium. Odpowiednie udziały joint venture wykazano na dzień bilansowy zgodnie z IFRS 5. Efekt finansowy (udział w przepływach pieniężnych) tej transakcji wynosi ok. 5,78 mln Euro.

W lutym 2013 r. uzyskano długoterminowe refinansowanie kredytu projektowego w wys. ok. 37 mln Euro na oba hotele w Jekaterynburgu. Okres kredytu wykazanego na dzień 31 grudnia 2012 jako krótkoterminowy wynosi teraz 10 lat.

Pod koniec lutego 2013 przedłużono do roku 2014 termin spłaty kredytu obrotowego w wys. ok. 6 mln Euro, wykazanego jako krótkoterminowy.

Na początku marca 2013 r. Spółka wyemitowała w Polsce obligację. Wartość nominalna emisji wynosi 63,1 mln PLN (ok. 15,3 mln Euro); oprocentowanie 7% + 6M WIBOR z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu wynosi trzy lata. Część w wys. 26,75 mln PLN (ok. 6,5 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011 o okresie wykupu do 2014 r.

Pod koniec marca 2013 dokonano w Polsce emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR) z podziałem na części o wartości 250 000 PLN z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 4,875 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,06 PLN. Część w wys. 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011. Ponadto z przychodów z tytułu emisji kwotę 6,5 mln PLN (ok. 1,6 mln EUR) przeznaczono na wcześniejszy wykup obligacji zamiennych 2011 r.

Wiedeń, dnia 24 kwietnia 2013 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa 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 2012 do 31 grudnia 2012. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2012, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Odpowiedzialność przedstawicieli ustawowych za skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz za księgowość Grupy

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

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

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

Badanie obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości sprawozdania finansowego, spowodowanych zamierzonymi lub niezamierzonymi błędami.

W dokonywaniu tego osądu biegły rewident bierze pod uwagę system kontroli wewnętrznej odpowiedni dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego jednostki, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności systemu kontroli wewnętrznej jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez ustawowych przedstawicieli jednostki, jak również ocenę ogólnej prezentacji załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że uzyskane przez nas dowody badania są wystarczające i odpowiednie, aby stanowić podstawę do wyrażenia niniejszej opinii.

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

Opinia

Nasze badanie nie dało podstaw do sformułowania jakichkolwiek zastrzeżeń. Naszym zdaniem opartym na przeprowadzonym badaniu, skonsolidowane sprawozdanie finansowe jest zgodne z przepisami ustawowymi i przedstawia rzetelnie sytuację majątkową i finansową Grupy na dzień 31 grudnia 2012 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2012 roku do dnia 31 grudnia 2012 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 24 kwietnia 2013



WIRTSCHAFTSPRÜFUNGSGESELLSCHAFT MBH

MAG. HELMUT MAUKNER
Biegły Rewident

MAG. HANS-ERICH SORLI
Biegły Rewident

SPRAWOZDANIE RADY NADZORCZEJ

Informacje ogólne

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd o ważnych zdarzeniach gospodarczych i rozwoju działalności oraz o sytuacji spółki w roku obrotowym 2012, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy i statutu Spółki obowiązki. Systematycznie doradzaliśmy Zarządowi w zakresie kierowania przedsiębiorstwem i nadzorowaliśmy jego działania. 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 szybkie i kompleksowe informowanie Rady o zmianach gospodarczych i strukturalnych zachodzących w Europie Środkowej i 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.

Spółka uznaje zarówno austriacki Kodeks Ładu Korporacyjnego, jak również polski kodeks „Dobre praktyki w spółkach publicznych”. 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. 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. W związku z aktualną wersją Rozporządzenia zgodności dot. emitentów 2007 (ECV) Radzie Nadzorczej przedłożono i objaśniono sprawozdanie roczne, sporządzone przez osoby za tę zgodność odpowiedzialne.

W roku obrotowym 2012 odbyło się sześć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili ustawowe wymogi dot. obecności. Kilka uchwał podjęto w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. jedną uchwałę pisemną RN w kwietniu 2012 r. dot. zatwierdzenia sprawozdania finansowego i jedną uchwałę pisemną Komisji Kadrowej z grudnia 2012 r., w której przyjęto do wiadomości ustąpienie Członka Zarządu pana Fojtla.

Komisje

W celu przygotowania obrad i uchwał oraz monitorowania realizacji swoich uchwał, jak również w ramach przewidzianych prawem, Rada Nadzorcza wybrała spośród swoich członków trzy komisje stałe, tj. Komisję Audytorską, Komisję Projektową i Komisję 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.

Komisja Audytorska

Rada Nadzorcza powołała zgodnie z przepisami prawa i regulaminem RN komisję stałą w celu kontroli i przygotowania zatwierdzenia sprawozdania finansowego, propozycji podziału zysku i sprawozdania Zarządu z działalności Spółki i Grupy (Komisja Audytorska). Komisja Audytorska zbadała także skonsolidowane sprawozdanie finansowe i złożyła propozycję wyboru biegłego rewidenta oraz złożyła w tej kwestii raport Radzie Nadzorczej. Przewodniczący RN, pan Günter Korp, należy do Komisji Audytorskiej jako osoba dysponująca specjalistyczną wiedzą i doświadczeniem w dziedzinie finansów i rachunkowości oraz sprawozdawczości (ekspert ds. finansów). Do Komisji Audytorskiej należą ponadto zgodnie z regulaminem RN dwaj inni niezależni członkowie RN.

Komisja Projektowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kontrolę i akceptację transakcji wymagających zgody według przepisów prawa i regulaminu Zarządu, jeżeli łączne koszty transakcji nie przekraczają kwoty 50.000.000 EUR (Komisja Projektowa). Jeżeli łączne koszty planowanej transakcji przekraczają powyższą wartość, do zbadania i akceptacji danej transakcji zobowiązana jest cała Rada Nadzorcza. Na czele Komisji Projektowej stoi członek RN pan Harald Wengust, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN – niezależni zgodnie z regulaminem RN.

Komisja Kadrowa

Rada Nadzorcza powołała komisję stałą odpowiedzialną za kwestie personalne między Spółką i Zarządem (wynagrodzenie, propozycje dot. objęcia wolnych mandatów członków Zarządu oraz planowanie sukcesji) (Komisja Kadrowa). Komisja Kadrowa jest upoważniona do zawierania umów o pracę z Członkami Zarządu. Na czele Komisji Kadrowej stoi Przewodniczący RN, pan Günter Korp, a jej członkami są ponadto dwaj inni członkowie RN – niezależni zgodnie z regulaminem RN.

Zmiany w Radzie Nadzorczej

Na 26-tym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki, które odbyło się w dniu 11 czerwca 2012 roku, przyjęto wszystkie wnioskowane uchwały. Pan Thomas Aistleitner został wybrany na nowego członka Rady Nadzorczej. Panowie Günter Korp, Harald Wengust i William Henry Marie de Gelsey zostali ponownie wybrani w skład Rady Nadzorczej. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej, które odbyło się po 26-tym zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, pan Günter Korp został ponownie wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast pan Thomas Aistleitner został nowym zastępcą Przewodniczącego Rady. Mandat członka Rady Nadzorczej pana Wolfganga Mitterbergera wygaś; pan Heinrich Geyer złożył swój mandat w dniu 12 czerwca 2012 r. Rada Nadzorcza składa się więc z pięciu członków.

Sprzedaż Hotelu InterContinental w Warszawie

W październiku 2012 r. Spółka wraz z UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft sprzedała Hotel InterContinental w Warszawie (Polska) na rzecz „WestInvest InterSelect” – otwartego funduszu nieruchomości niemieckiej grupy Deka Bank. W dniu 24 kwietnia 2012 r. podpisano założenia dot. transakcji sprzedaży (Head of Terms). Umowa sprzedaży została zawarta z zastrzeżeniem spełnienia warunków typowych dla tego rodzaju transakcji nieruchomościowych w Polsce.

Zamknięcie transakcji (closing) miało miejsce w grudniu 2012 r. w Warszawie (Polska). Wartość sprzedaży przekraczająca 100 mln Euro, czyni ją największą transakcją na rynku hotelarskim w Polsce. Uzgodniono, że cena sprzedaży może być jeszcze wyższa w przypadku odpowiednio dobrych wyników hotelu. Spółka i UBM Realitätenentwicklung Aktiengesellschaft wspólnie zrealizowały tę nieruchomość zaliczaną do inwestycji z grupy „core” i w ostatnim czasie posiadały po 50% udziałów w tym pięciogwiazdkowym hotelu, posiadającym 414 pokoi, suit i apartamentów. Aby osiągać korzyści z tego projektu także w kolejnych latach, oba podmioty będą najmować hotel w zamian za stały czynsz dzierżawny i będą go w dalszym ciągu prowadzić pod marką „InterContinental” do 2027 roku.

Ustąpienie Członka Zarządu Christiana Fojtla

Pan Christian Fojtl z dniem 31 grudnia 2012 r. ustąpił na własne życzenie z funkcji Członka Zarządu Spółki. Pan Christian Fojtl pozostanie w firmie jako członek kadry zarządzającej w Polsce. Komisja Kadrowa RN przyjęła do wiadomości ustąpienie pana Christiana Fojtla ze skutkiem na koniec 31 grudnia 2012 r., podejmując w tej sprawie pisemną uchwałę i informując całą Radę Nadzorczą. Ponadto Komisja Kadrowa postanowiła nie składać całej Radzie Nadzorczej propozycji dot. objęcia wolnej funkcji w Zarządzie. W związku z tym skład Zarządu Spółki zmniejszył się z czterech do trzech członków.

Obecnie członkami Zarządu będą panowie Franz Jurkowitsch (Prezes Zarządu), Georg Folian i Alexander Jurkowitsch. Obowiązki pana Christiana Fojtla w zakresie organizacji i spraw prawnych przejął Prezes Zarządu pan Franz Jurkowitsch. Agenda „Zarządzanie informacjami” została przejęta przez Członka Zarządu pana Alexandra Jurkowitscha.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2012

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 2012 zostały zbadane przez Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H.. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń. Spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały rozpatrzone przez Komisję Audytorską RN na posiedzeniu w dniu 24 kwietnia 2013 r. i przedstawione RN do akceptacji. Rada Nadzorcza przeanalizowała i zatwierdziła te sprawozdania oraz skonsolidowane sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie z działalności. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zaakceptowała także propozycję Zarządu dotyczącą niewypłacania dywidendy za rok obrotowy 2012. Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności oraz raport w zakresie Ładu Korporacyjnego zostały zatwierdzone. Komisja Audytorska przekazała również Radzie Nadzorczej informację o swojej propozycji powołania spółki Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. jako biegłego rewidenta Spółki i Grupy za rok obrotowy kończący się w dniu 31.12.2013 r.

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 mimo trudnych warunków ramowych oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2013

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,
komunikacja w organizacji,
organizacja i sprawy prawne



Georg Folian

Z-ca Prezesa Zarządu

Zakres kompetencji:
Finanse i rachunkowość, zarządzanie
finansami i sprawy personalne



Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

Zakres kompetencji:
Planowanie, kwestie budowlane
i IT oraz zarządzanie informacjami

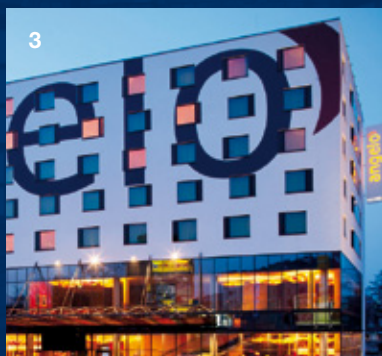
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1



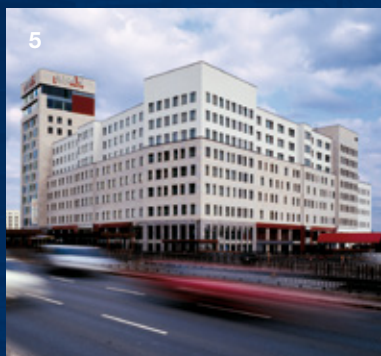
2



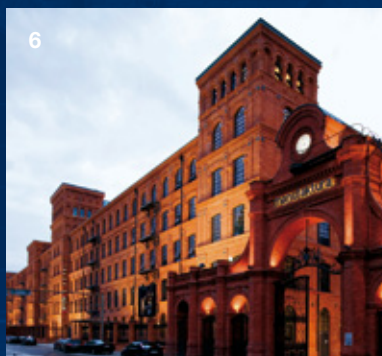
3



4



5



6



7

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

CZ-120 00 Prag 2, U Zvonářky 1

72 pokoje (otwarty w 2002)

2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

PL-00 125 Warszawa, ul. Emilii Plater 49

414 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**s, 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)

Kalendarium

25 kwietnia 2013	Publikacja raportu za rok 2012
28 maja 2013	Publikacja I kwartał 2013
19 czerwca 2013	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
30 sierpnia 2013	Publikacja I półrocze 2013
28 listopada 2013	Publikacja I-III kwartał 2013