



warimpex

KENNZAHLEN DER WARIMPEX-GRUPPE

w TEUR

		2013	Zmiana	2012 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		60.038	-4 %	62.382
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		1.553	-1 %	1.567
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		10.019	4 %	9.659
<i>Przychody ze sprzedaży razem</i>		<i>71.609</i>	<i>-3 %</i>	<i>73.609</i>
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży		-47.310	-13 %	-54.352
<i>Wynik brutto ze sprzedaży</i>		<i>24.300</i>	<i>26 %</i>	<i>19.257</i>
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		2.030	858 %	212
EBITDA		14.784	31 %	11.284
EBIT		12.107	53 %	7.924
Przychody z joint ventures		11.043	-40 %	18.413
Wynik netto okresu (wynik finansowy netto)		2.425	-76 %	10.030
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		11.670	-29 %	16.324
Suma bilansowa		398.728	-5 %	418.257
Kapitał własny		92.376	1 %	90.862
Kapitał podstawowy		54.000	–	54.000
Udział kapitału własnego		23 %	1 pp	22 %
Adaptowany udział kapitału własnego ¹		35 %	2 pp	33 %
Ø Ilość akcji w roku obrotowym	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Zysk na jedną akcję	w EUR	0,05	-67 %	0,15
Liczba akcji na dzień 31.12.	w szt.	54.000.000	–	54.000.000
Ilość hoteli		19	-2	21
Ilość pokoi (skorygowana o udziały częściowe)		3.227	-254	3.481
Ilość nieruchomości biurowych i komercyjnych		5	–	5
Sprawozdanie z działalności segmentów (joint ventures uwzględnione proporcjonalnie):				
Przychody ze sprzedaży – hotele		107.741	-4 %	112.135
Net Operating Profit (NOP)		30.749	6 %	29.008
NOP na jeden dostępny pokój		8.986	12 %	8.031
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		7.425	136 %	3.144
EBITDA – Investment Properties		3.216	141 %	1.336
Przychody ze sprzedaży – Development & Services		10.223	7 %	9.594
Wynik ze sprzedaży nieruchomości		4.240	-66 %	12.390
EBITDA – Development & Services		1.811	-80 %	8.937
Ø Zatrudnienie w Grupie		1.068	-4 %	1.114
		31.12.2013	Zmiana	31.12.2012
Gross Asset Value (GAV)	in Mio. EUR	525,1	-6 %	558,5
Triple Net Asset Value (NNNAV)	in Mio. EUR	173,2	0 %	172,7
NNNAV na jedną akcję	w EUR	3,2	–	3,2
Kurs akcji (ultimo) z ostatniego notowania w roku	w EUR	1,88	94 %	0,97

¹ przy założeniu wyceny majątku nieruchomościowego wg wartości godziwej

SPIS TREŚCI

02	Wskaźniki Grupy Warimpex
05	Warimpex w skrócie
06	Najważniejsze projekty 2013
07	Raport w zakresie Ładu Korporacyjnego
09	Organy Spółki
14	Słowo wstępne Prezesa Zarządu
16	Investor Relations
18	Skonsolidowane sprawozdanie z działalności
19	Rynki
24	Rozwój działalności
25	Sytuacja majątkowa, finansowa i w zakresie wyniku
30	Wskaźniki majątku nieruchomościowego
32	Istotne ryzyka i zagrożenia
36	Pracownicy
36	Długotrwałość
38	Zdarzenia po dniu bilansowym
39	Perspektywy
40	Skonsolidowane sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- u. Beteiligungs AG
41	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
43	Skonsolidowany bilans
44	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
45	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
46	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
117	Opinia biegłego rewidenta
119	Sprawozdanie Rady Nadzorczej
122	Oświadczenie Zarządu
123	Wybrane obiekty Grupy Warimpex
124	Kalendarium
124	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 & 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 2013 Warimpex był właścicielem, współwłaścicielem lub dzierżawcą 19 hoteli z łączną liczbą 4 700 pokoi (po korekcie o udziały częściowe 3 200) 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 andel's, powstają w miastach dużych oraz drugorzędnych pod względem wielkości.

NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY 2013

Najważniejsze projekty operacyjne

- 01/2013 Warimpex sprzedaje udziały w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującą nieruchomość gruntową
- 01/2013 Warimpex otwiera biurowiec Le Palais w Warszawie
- 02/2013 Udana refinansowanie w Jekaterynburgu w wys. 37 mln EUR
- 02/2013 Faza I obiektu AIRPORTCITY St. Petersburg w całości wynajęta
- 03/2013 Otwarcie Palais Hansen, Kempinski Hotel (150 pokoi, 4 600 m² apartamentów)
- 03/2013 Emisja obligacji o wartości 63,1 mln PLN (ok. 15,1 mln EUR) i obligacji zamiennych w wysokości 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR) w Polsce
- 07/2013 Warimpex sprzedaje 5-gwiazdkowy hotel Palace w Pradze
- 08/2013 Udana refinansowanie AIRPORTCITY St. Petersburg w wys. 60 mln EUR
- 10/2013 Warimpex informuje o zakończeniu transakcji sprzedaży Le Palais Offices w Warszawie
- 11/2013 Emisja obligacji zamiennych o wartości 16,5 mln PLN (ok. 3,9 mln EUR) i obligacji w wysokości 8,5 mln PLN (ok. 2,0 mln EUR) w Polsce
- 12/2013 Warimpex sprzedaje 5-gwiazdkowy hotel Le Palais w Pradze

Najważniejsze dane finansowe

- Spadek przychodów ze sprzedaży o 3 % na skutek sprzedaży hoteli
- Wzrost EBITDA z 11,3 mln EUR do 14,8 mln EUR
- Wzrost EBIT z 7,9 mln EUR do 12,1 mln EUR
- Wynik finansowy w wysokości 2,4 mln EUR
- Zysk na jedną akcję w wysokości 0,05 EUR
- Wartość majątku nieruchomościowego wg wyceny 525,1 mln EUR
- Triple Net Asset Value (NNNAV) na jedną akcję 3,2 EUR

RAPORT W ZAKRESIE ŁADU KORPORACYJNEGO

Uznanie Kodeksu 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 2013, 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.

Polska – „Dobre praktyki spółek notowanych na GPW“

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 listopada 2012) z następujących powodów:

- Zasada I.1, I.12 i IV.10: Spółka w komunikacji z akcjonariuszami, inwestorami i analitykami stosuje tradycyjne metody komunikacji, a także nowoczesne technologie komunikacji, takie jak Internet. Komunikaty ad hoc, uzgodnienia 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.
- Zasada II.
- 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.
- 9 a.: Nie sporządza się nagrań audio ani video z posiedzeń Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, a tym samym nie są one publikowane na stronie internetowej firmy
- 14.: brak wewnętrznych wytycznych

ORGANY SPÓŁKI



Organy i wynagrodzenia członków organów

Zarząd

Franz Jurkowitsch (z pr.)

Prezes Zarządu

Rok urodzenia: 1948

Po raz pierwszy powołany: 2 września 1986

Mandat do 2 września 2016

Zakres kompetencji:

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

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 2017
Zastępca Przewodniczącego 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

Tomasz Mazurczak

Członek RN
Rok urodzenia: 1968
Po raz pierwszy powołany: 19 czerwca 2013
Koniec bieżącej kadencji 2017
Członek RN Kredyt Inkaso S.A.
Członek RN Globe Trade Centre S.A.
Członek RN Tell S.A.

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.

W zakresie wynagrodzeń członków Rady Nadzorczej i poszczególnych Członków Zarządu oraz zasad polityki wynagrodzeń odsyłamy do not w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym (pkt. 9.3.2.2 i 9.3.2.3).

Informacje o trybie pracy Zarządu i Rady Nadzorczej

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 pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Bardziej szczegółowe informacje dotyczące głównych działań oraz liczby posiedzeń Komisji w roku obrotowym zawarte są w sprawozdaniu 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. Szczegóły zawarte są w części „Organy Spółki”.

Działania wspierające kobiety

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 konkretnych działań wspierających kobiety na stanowiskach kierowniczych.

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: 5 hoteli



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: 1 hotel
Realizacje: 1 centrum konferencyjne



andel's Hotel Berlin

FRANCJA

Zasób: 2 hotele



Dream Castle Hotel Paris



Magie Circus Paris

AUSTRIA

Zasób: 1 hotel z apartamentami



Palais Hansen Kempinski Wien

ROSJA

Zasób: 3 hotele, 1 biurowiec
Realizacje: 1 biurowiec



Crown Plaza St. Petersburg



Liner Airport Hotel Ekaterinburg



angelo Airporthotel Ekaterinburg



Business Towers St. Petersburg

NAJWAŻNIEJSZE PROJEKTY 2013

Warimpex sprzedaje udziały w Hotelu angelo w Monachium oraz sąsiadującą nieruchomość gruntową

Udane refinansowanie w Jekaterynburgu w wys. 37 mln EUR

Otwarcie Palais Hansen, Kempinski Hotel (150 pokoi, 4 600 m² apartamentów)

Styczeń

Luty

Marzec

Kwiecień

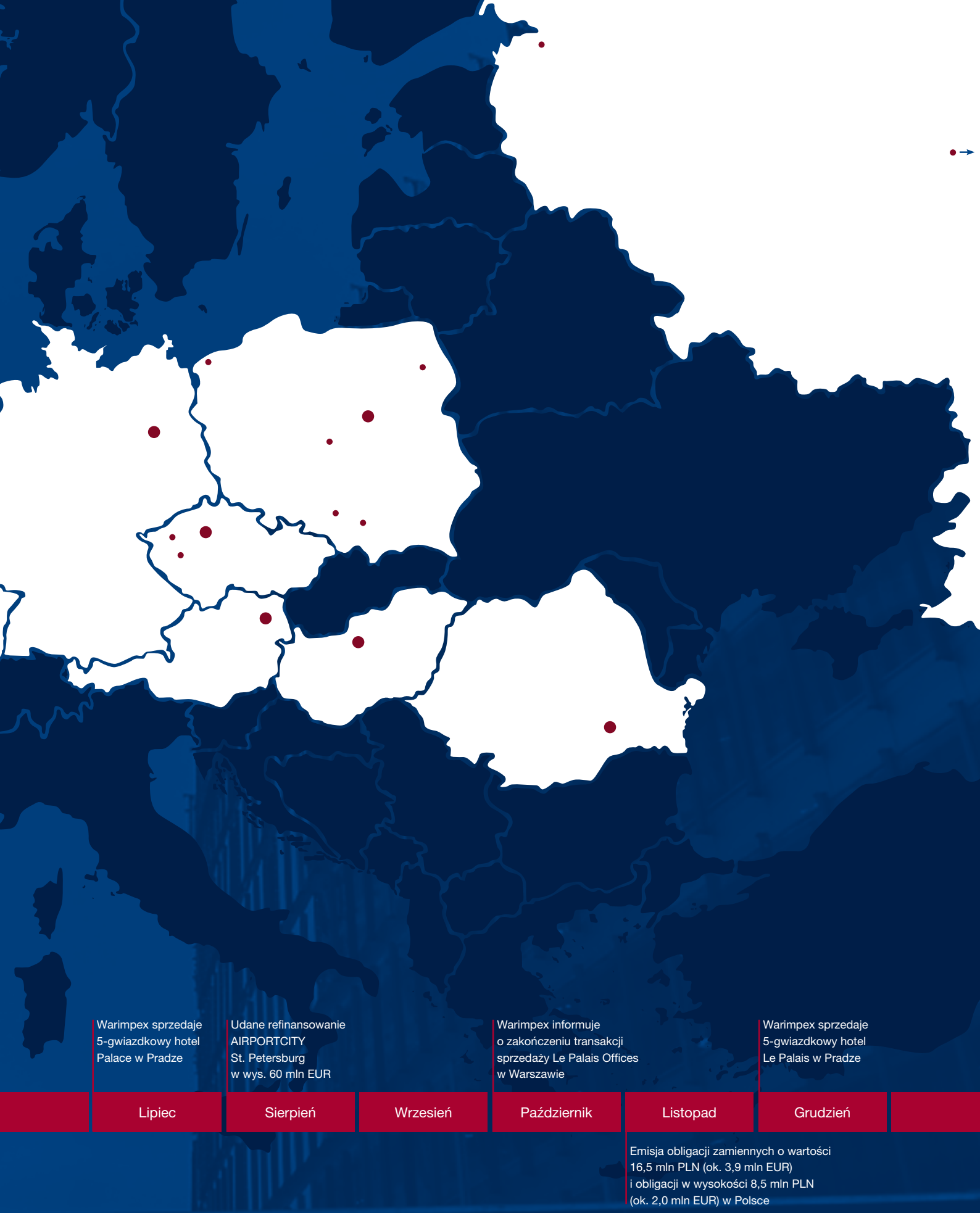
Maj

Czerwiec

Warimpex otwiera biurowiec Le Palais w Warszawie

Faza I obiektu AIRPORTCITY St. Petersburg w całości wynajęta

Emisja obligacji o wartości 63,1 mln PLN (ok. 15,1 mln EUR) i obligacji zamiennych w wysokości 26,5 mln PLN (ok. 6,4 mln EUR) w Polsce



warimpex

SŁOWO WSTĘPNE PREZESA ZARZĄDU

Szanowni Akcjonariusze!

Rok 2013 był kolejnym pomyślnym rokiem dla Warimpexu. Oprócz dobrych wyników z działalności operacyjnej udało nam się uzyskać dobrą pozycję strategiczną i stabilną sytuację finansową. Wycofaliśmy się więc z trudnego segmentu hoteli 5-gwiazdkowych w Pradze i chcemy w przyszłości skoncentrować się na rozbudowie naszych 4-gwiazdkowych marek angelo i andel's. Poza tym znacząco rozbudowaliśmy naszą działalność w zakresie rozwoju i wynajmu nieruchomości biurowych – przede wszystkim dzięki projektowi AIRPORTCITY St. Petersburg.

Wzmoczona koncentracja na nieruchomościach biurowych i całkowite wynajęcie obiektów powstałych w pierwszej fazie budowy AIRPORTCITY St. Petersburg determinują zmianę metody wyceny nieruchomości biurowych z modelu kosztów nabycia na stosowaną powszechnie w tej branży i preferowaną przez IFRS metodę ujęcia według wartości rynkowej. Nowa metoda wyceny umożliwia lepszą porównywalność z innymi deweloperami, wzmacnia nasz kapitał własny i ma również pozytywny wpływ na prezentowany w tym roku wynik finansowy. Hotele będą w dalszym ciągu wyceniane według zamortyzowanych kosztów nabycia i wytworzenia wzgl. wg niższej wartości godziwej. W ten sposób wzrosty wartości hoteli nadal realizowane są dopiero przy ich sprzedaży. Różnica między wartością godziwą i bilansową hoteli została odpowiednio opisana w sprawozdaniu z działalności.

Wynik netto za rok obrotowy

W roku 2013 udało nam się kontynuować wyniki z działalności operacyjnej: Wskaźnik EBITDA wzrósł z 11,3 mln Euro o 31 % do 14,8 mln Euro. Wzrost ten z jednej strony wynika ze stabilnego wzrostu przychodów hoteli ze sprzedaży oraz z wyższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości. Sprzedaż hoteli przyczyniła się w sumie do zmniejszenia liczby pokoi o 5 %. Tym samym spadły przychody liczone z uwzględnieniem proporcjonalnym wszystkich joint ventures o 4 % do 107,7 mln Euro – w segmencie podlegającym pełnej konsolidacji było to 71,6 mln Euro i o 3 % mniej niż w roku ubiegłym. Jednocześnie wzrósł o 6 % do 30,7 mln Euro Net Operating Profit (NOP), co jest wyrazem dobrych wyników ekonomicznych naszych hoteli. EBIT wzrósł również z 7,9 mln Euro do 12,1 mln Euro, przyczyniając się znacząco do dodatniego wyniku finansowego. W 2013 roku uzyskaliśmy w sumie dodatni wynik finansowy. Fakt, że wyniósł on 2,4 mln Euro i był niższy niż w ubiegłym roku, wynika głównie ze sprzedaży hotelu InterContinental w Warszawie w grudniu 2012 r., a co za tym idzie, z wyższych przychodów w tym samym roku.

W dalszym ciągu w sposób zróżnicowany rozwijały się w tym roku nasze główne rynki hotelarskie. Do dobrych wyników hoteli w sposób istotny przyczyniły się nasze obiekty w Rosji. Wzrosły tam zarówno średnie wskaźniki obłożenia jak i ceny pokoi. Nasze hotele w Polsce zanotowały co prawda stałe obłożenie, ale ceny pokoi nieznacznie spadły. Powodem tego był bardzo dobry rok 2012, ze względu na odbywające się wówczas Mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Praski rynek hotelarski w dalszym ciągu charakteryzuje nadpodaż, przy czym wskaźniki obłożenia nieznacznie wzrosły, ale średnie ceny pokoi spadły.

Transakcje i działalność deweloperska

Dobre wieści – podobnie jak w ubiegłym roku – docierają także z rynków transakcyjnych. Na początku roku sprzedaliśmy swój 50%-owy udział w Hotelu angelo Monachium oraz sąsiadującą działkę na rzecz naszego partnera joint venture. W Pradze zawarliśmy dwie wartościowe strategicznie transakcje, sprzedając oba hotele 5-gwiazdkowe Palace i Le Palais, czym uporządkowaliśmy także swoje portfolio w segmencie obiektów luksusowych. Sukcesem zakończyła się także w tym roku

transakcja sprzedaży części działki deweloperskiej graniczącej z Hotelem andel's w Berlinie. Prace projektowe w zakresie powierzchni komercyjnych i konferencyjnych na wolnej pozostałej części nieruchomości zakupionej już w 2008 roku przebiegają pomyślnie. Po otwarciu Hotelu Palais Hansen Kempinski w Wiedniu, w roku 2013 ukończyliśmy i otworzyliśmy także biurowiec Le Palais w Warszawie. W październiku nieruchomość ta została ostatecznie sprzedana z udziałem Warimpexu. Również w Polsce zakupiliśmy na dobrych warunkach na własność działkę deweloperską położoną w sąsiedztwie hotelu Chopin, dotychczas dzierżawioną od miasta Krakowa. Jako dopełnienie sąsiadujących obiektów hotelowych ma tu powstać biurowiec. Ponadto udało się wynegocjować z polskim bankiem refinansowanie dla hotelu Chopin. Potwierdziło to słuszność naszej strategii, polegającej na redukowaniu transgranicznych kredytów i zastępowaniu ich częściej lokalnymi systemami finansowania.

Sukcesy w roku 2013 odnotowaliśmy przede wszystkim także w St. Petersburgu: Udało się w całości wynająć oba wieżowce „Jupiter 1” i „Jupiter 2” w AIRPORTCITY. Kolejnym krokiem będzie rychła sprzedaż. W tym zakresie już po dniu bilansowym wynegocjowany i podpisany został dokument term sheet z rosyjskim funduszem emerytalnym. Poza tym planowane jest wkrótce ukończenie trzeciego biurowca, znajdującego się aktualnie w stanie surowym. Podpisany już został list intencyjny w tym zakresie z renomowanym najemcą. Duże zaufanie, którym obdarzane jest AIRPORTCITY na miejscu, potwierdza także zgoda na refinansowanie kredytu w wys. 60 mln Euro ze strony lokalnego rosyjskiego banku, którą udało nam się uzyskać w sierpniu i która zabezpieczy projekt długoterminowo.

W celu dalszego rozwoju naszej działalności deweloperskiej w 2013 roku wyemitowaliśmy w Polsce dwie obligacje i dwie obligacje zamienne na łączną sumę 114,6 mln złotych (27,4 mln Euro). Rok 2014 rozpoczęliśmy również z nowym programem obligacji o łącznej wartości do 50 mln Euro. Obligacje mają być wyemitowane w okresie od lutego 2014 do lutego 2016 w kilku transzach zgodnie z aktualnym popytem.

Perspektywy

Tak samo dobrze, jak zakończył się miniony rok, tak samo dobrze rozpoczyna się dla nas także nowy rok. Po dniu bilansowym pozyskaliśmy wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową jako nowego długoterminowego najemcę 12 250 m² powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie, zawierając tym samym jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku nieruchomości biurowych. Poza tym nasz berliński hotel andel's świętował w marcu swój piąty jubileusz istnienia, a jesienią także czeka nas jubileusz, który zamierzamy odpowiednio obchodzić: hotel andel's w Łodzi skończy również pięć lat.

W dalszym ciągu będziemy koncentrować się na naszych dobrych markach hotelowych i stawiać na ciekawe połączenia hoteli z sąsiadującymi powierzchniami biurowymi i mieszkalnymi. Zwracamy przy tym baczność na odpowiednią dywersyfikację zarówno w klasach obiektów jak i w skupianiu się na poszczególnych rynkach. Bazując na solidnych podstawach finansowych i dalszych transakcjach sprzedaży udanych projektów, widzimy duży potencjał także w nowych działaniach deweloperskich. Naszym celem jest również rozwijanie posiadanych rezerw w zakresie gruntów lub nieruchomości w takim stopniu, aby uzyskiwać zrównoważone przepływy pieniężne.

Na zakończenie pozostaje mi powiedzieć, że za tymi wszystkimi sukcesami stoją ludzie. Dlatego moje szczególne podziękowania kieruję do naszych pracowników i do Was, drodzy Akcjonariusze, za zaufanie, jakim nas obdarzacie.



Franz Jurkowitsch

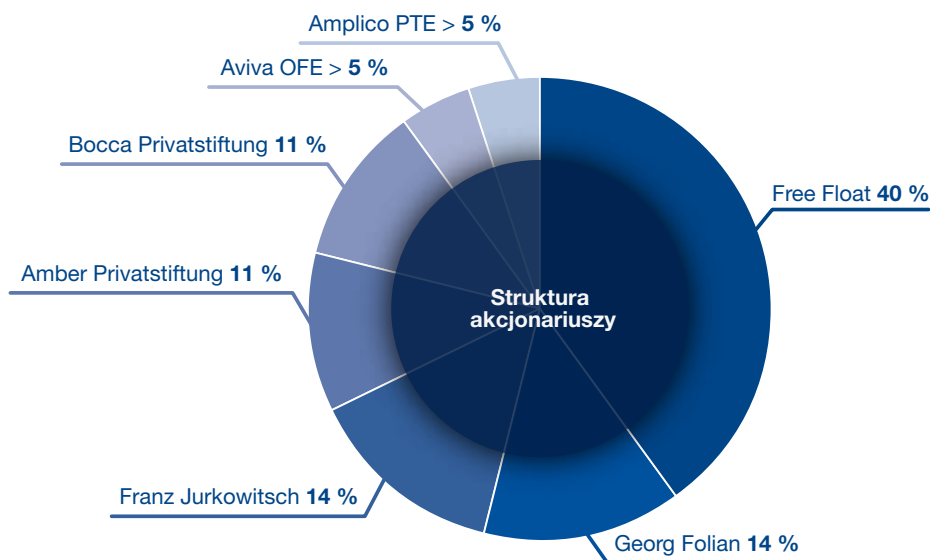
INVESTOR RELATIONS

Po 0,97 EUR wzgl. 3,90 PLN na koniec roku 2012 kurs akcji wzrósł wyraźnie w 2013 roku. Kurs zamknięcia na dzień 31 grudnia 2013 wyniósł 1,88 EUR wzgl. 7,99 PLN.

Od naszego IPO dbamy o otwartą i aktywną komunikację z naszymi inwestorami. W roku 2013 Warimpex uczestniczył w konferencjach inwestorów w Zürs, Warszawie, Frankfurtie i Wiedniu.

W roku 2013 Warimpex wyemitował na polskim rynku kapitałowym dwie obligacje przedsiębiorstwa oraz dwie obligacje zamienne. Przychody z tytułu tych emisji w wysokości ok. 28 mln EUR zostały przeznaczone z jednej strony na refinansowanie istniejących zobowiązań, a z drugiej na finansowanie przyszłych projektów deweloperskich.

Struktura akcjonariuszy Stan: 10 kwietnia 2014



Wskaźniki akcji

ISIN AT0000827209

Liczba akcji na dzień 31.12.2013 54.000.000

Ticker Stock Exchanges WXF, Reuters WXFB.VI

Najwyższy kurs* EUR 1,88 | PLN 7,99

Najniższy kurs* EUR 0,98 | PLN 3,95

Kurs na 31.12.2013 EUR 1,88 | PLN 7,99

* ostatnie 52 tygodnie

Warimpex ujmowany jest w następujących indeksach:

Wiedeń ATX Prime, Immobilien-ATX

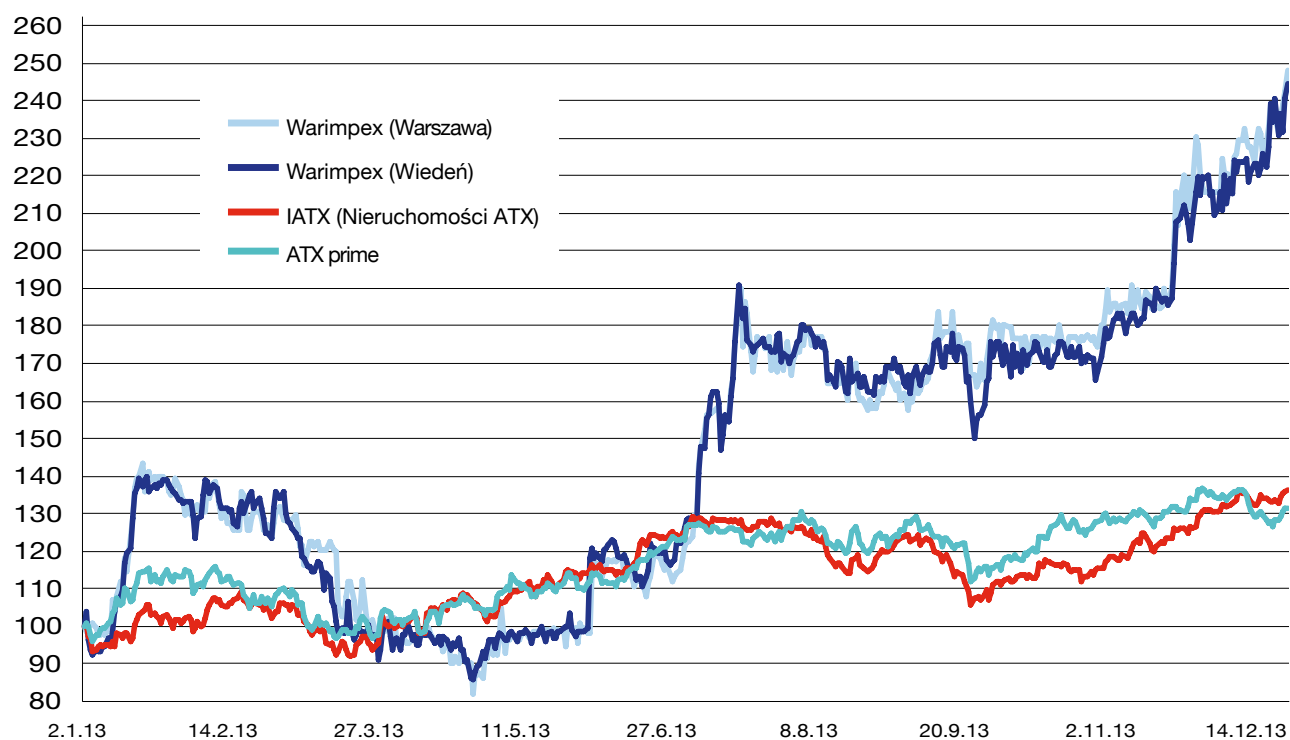
Warszawa Market Main 50, Plus, WIG, Real Estate Developers

100-dniowy σ handel

w Wiedniu ok. 32 000 akcji

w Warszawie ok. 30 000 akcji

Zmiany kursu



Papiery wartościowe spółki Warimpex				
	ISIN	Termin wykupu	Premia konwersyjna w PLN	Kwota do wypłaty w PLN
Obligacja zamienna 2011	AT0000A0PCA4	05.05.14	12,79	12.500.000
Obligacja 03/13	PLWRMFB00016	31.03.16	–	63.065.000
Obligacja zamienna 04/13	AT0000A100Y0	31.03.16	7,06	26.500.000
Obligacja zamienna 10/13	AT0000A139E0	31.10.16	7,65	16.500.000
Obligacja 10/13	AT0000A139F7	31.10.17	–	8.500.000
Obligacja 02/14	PLWRMFB00024	28.02.18	–	9.000.000

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

RYNKI

POLSKA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy zakładany w całym roku 2013 wynosi 1,3 %, czyli znacznie mniej niż w latach ubiegłych. Siłą napędową wzrostu był eksport, lecz import wykazał osłabienie w związku z mniejszym popytem wewnętrznym. Aktywność gospodarcza w roku 2014 będzie nadal nabierać rozpędu, podobnie jak globalna sytuacja gospodarcza, która ma prowadzić do wzrostu inwestycji prywatnych i umiarkowanego wzrostu zatrudnienia. W roku 2014 i 2015 oczekuje się więc ożywienia wzrostu gospodarczego do 2,5 % wzgl. 2,9 %, przy czym popyt wewnętrzny ma stopniowo zastępować eksport jako siłę napędową wzrostu.¹

Wartość transakcji nieruchomościowych wzrosła w 2013 roku o 9% do ok. 3 mld EUR.² Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w Warszawie wyniosły 6,0 % (2012: 6,25 %), jest to najwyższa wartość w regionie CEE na koniec 2013 roku³. W branży hotelarskiej wskaźniki obłożenia wzrosły o 7 pp do 79 %, średnia cena pokoju w EUR spadła o 14 % do 90 EUR.⁴

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 2012 r. Warimpex i UBM sprzedały Hotel na rzecz WestInvest InterSelect, otwartego funduszu nieruchomości niemieckiej grupy DekaBank. Kupujący zawarł umowę dzierżawy ze spółką zależną Warimpexu i UBM, na podstawie której hotel w ramach transakcji będzie wynajmowany w zamian za stały czynsz i do 2027 r. dalej prowadzony pod marką InterContinental. W Krakowie od 2006 r. Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego hotelu Chopin, a od 2007 podmiotem prowadzącym hotel czterogwiazdkowy plus marki andel's (do 2009 jako właściciel, później jako dzierżawca). 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 Hotelu InterContinental wzrosło z 77 % do 81 %, jednak średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 10 % do poziomu z roku 2011. Powodem tego spadku jest fakt, że w ubiegłym roku odbywały się mistrzostwa Europy w piłce nożnej. Hotel andel's w Łodzi uzyskał obłożenie w wysokości 55 % (2012: 57 %), średnia cena pokoju w Euro spadła o ok. 5%. Obłożenie hotelu Chopin w Krakowie wzrosło po zakończeniu przebudowy z 62 % do 67 %, średnia cena pokoju w Euro pozostała niezmienną. W I półroczu 2013 Warimpex zakupił na własność działkę dla hotelu Chopin, którą wcześniej dzierżawił od miasta do roku 2051 i dokonał w III kwartale refinansowania hotelu z pomocą polskiego banku. Obłożenie hotelu andel's w Krakowie pozostało na tym samym poziomie 74 %, średnia cena pokoju lekko spadła. Obłożenie pokoi w hotelu turystycznym Amber Baltic wyniosło 47 % (2012: 46 %), średnia cena pokoju lekko spadła. W związku z położeniem na wybrzeżu Morza Bałtyckiego obłożenie tego hotelu, w przeciwieństwie do hoteli miejskich, jest bardziej 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 %.

Realizacje: 2 biurowce

W Warszawie Warimpex sprzedał pod koniec 2010 roku spółkę projektową, dokonującą przebudowy jednego z nielicznych budynków historycznych na nowoczesny biurowiec (Le Palais Offices w Warszawie). Jako deweloper Warimpex zobowiązał się do ukończenia nieruchomości w ramach kontraktu budowlanego. W styczniu 2013 obiekt został ukończony i otwarty. W październiku 2013 nieruchomość została sprzedana z udziałem Warimpexu na rzecz IVG Warschau Fonds.

¹ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013”

² CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, styczeń 2014

³ CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2013

⁴ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

Dzięki wyżej wspomnianemu zakupowi nieruchomości w Krakowie Warimpex jest właścicielem nieruchomości deweloperskiej położonej obok hotelu Chopin, na której ma zostać zrealizowany biurowiec. Prace projektowe są w toku.

Ponadto planowana jest modernizacja biurowca w Krakowie, znajdującego się w posiadaniu Warimpexu. W Białymstoku Warimpex posiada nieruchomość deweloperską. Planowana jest sprzedaż tego projektu w sprzyjających warunkach rynkowych.

CZECHY

Środowisko gospodarcze

PKB spadł w roku 2013 głównie z powodu spadku popytu wewnętrznego o 1,0 %. W roku 2014 i 2015 zakłada się ponowny wzrost o 1,9 % wzgl. 2,2 %.⁵

Praga jest wiodącą destynacją turystyczną w regionie CEE i zajmuje obecnie szóstą pozycję pod względem noclegów w Europie. Po dużym spadku liczby noclegów w roku 2009 spowodowanym kryzysem finansowym, w roku 2011 Praga ponownie uzyskała wskaźniki sprzed kryzysu, w 2012 zanotowano 13,6 mln noclegów.⁶ Mimo to praski rynek hotelarski charakteryzuje się wciąż nadpodażą. W 2013 r. wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 0,1 pp do 68,9 %, średnia cena pokoju w EUR spadła jednak o 1,2 % do 83,7 EUR.⁷ Od 2012 roku z rynku wycofywane są pokoje. W 2013 r. w Pradze dokonano znowu większej liczby transakcji w zakresie nieruchomości hotelowych.

Zasób: 5 hoteli

W Pradze Warimpex posiada hotele Diplomat, Savoy i hotele angelo w Pradze i Pilźnie (50 %). Ponadto Warimpex włącza do konsolidacji zgodnie z przepisami IAS/IFRS hotel uzdrowski Dvořák w Karlovych Varach. Praskie hotele 5-gwiazdkowe Palace (124 pokoje) i Le Palais (72 pokoje) zostały sprzedane w lipcu/ grudniu 2013 roku.

W okresie sprawozdawczym pokoje w obu praskich hotelach 4-gwiazdkowych Diplomat i angelo były obłożone w 73 % wzgl. w 67 % (2012: 72 % wzgl. 69 %), średnie ceny pokoi w obu hotelach były nieco niższe. W Hotelu Golden Tulip Savoy obłożenie wyniosło 64 % (2012: 58 %), średnia cena pokoju lekko spadła. Obłożenie Hotelu Dvořák w Karlovych Varach wyniosło 77 % (2012: 79 %). Średnia cena pokoju lekko wzrosła. Obłożenie Hotelu angelo w Pilźnie wzrosło z 51 % do 59 %, średnia cena pokoju także lekko wzrosła.

WĘGRY

Środowisko gospodarcze

Po niewielkim wzroście o 0,7 % w roku 2013 oczekiwany wzrost na rok 2014 i 2015 wynosi 1,8 % wzgl. 2,1 % w związku ze wzrostem eksportu i popytu wewnętrznego.⁸

W Budapeszcie w porównaniu z ubiegłym rokiem najwyższe czynsze pozostały niezmiennie, prime-yields także pozostały na swoim poziomie⁹, a pustostany są nadal bardzo wysokie. Pozytywnym jest fakt, że w Budapeszcie nie ma w tej chwili niemal żadnych nowych realizacji. Wartość transakcji wzrosła w 2013 roku z 121 mln EUR do 225 mln EUR.

⁵ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013”

⁶ Cushman & Wakefield, Hospitality Newsletter, Czech Hotel Market 1Q 2014

⁷ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

⁸ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013”

⁹ CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 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. Po dniu bilansowym Warimpex pozyskał długoterminowego nowego najemcę dla 12.250 m² powierzchni w biurowcu Erzsebet Office w Budapeszcie – wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową Groupama Garancia Insurance Private Co. Ltd. – węgierski oddział międzynarodowego koncernu Groupama. W ten sposób Warimpex zawarł jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku powierzchni biurowych.

RUMUNIA**Środowisko gospodarcze**

W roku 2013 wzrost napędzany był eksportem, podczas gdy popyt wewnętrzny był w dalszym ciągu niski. Zanotowano wzrost na poziomie 2,2 %. Na rok 2014 i 2015 oczekuje się wzrostu w wysokości 2,1 % wzgl. 2,4 %.¹⁰

W „Peer Group“ (Compset) w porcie lotniczym Bukareszt obłożenie wzrosło o 3,4 pp do 47,4 %, średnie ceny pokoi spadły jednak o ok. 3 % do 288 LEI.¹¹

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 44 % (2012: 48 %). Średnia cena pokoju w Euro lekko wzrosła.

NIEMCY**Środowisko gospodarcze**

Wzrost w roku 2013 wyniósł 0,5 %. Zdrowe podstawy i w szczególności stabilny rynek pracy oraz konkurencyjność w Niemczech mają ponownie podnieść wzrost do 1,7 % w 2014 roku i 1,9 % w 2015 r.¹²

W Berlinie wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 0,6 pp do 76,0 %, średnia cena pokoju spadła o 1,4 % do 118,54 EUR.¹³

Zasób: 1 hotel

W Niemczech Warimpex był w okresie sprawozdawczym właścicielem połowy udziałów w hotelu 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 andel's Berlin obłożenie wyniosło 69 % (2012: 71 %). Udało się 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 i mieszkaniowych. Prace projektowe są w toku. Pod koniec 2013 r. część działki sprzedano.

¹⁰ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013“

¹¹ CompSet dla angelo Airporthotel Bukarest

¹² Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013“

¹³ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

FRANCJA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarczy zatrzymał się w 2013 r. na wartości 0,2 %. W roku 2014 oczekuje się niewielkiej poprawy (0,9 %) w związku z wyższym eksportem, w 2015 wzrost ma znowu wynieść 1,7 % głównie wskutek wyższego popytu wewnętrznego.¹⁴

Zasób: 2 hotele

W Paryżu Warimpex wspólnie z UBM posiada w leasingu (leasing finansowy) oba czterogwiazdkowe hotele Dream Castle i Magic Circus, każdy z ok. 400 pokojami w Disneyland® Resort Paris. Obłożenie hoteli wyniosło 74 % wzgl. 69 % (2012: 74 % wzgl. 68 %). Średnie ceny pokoi spadły nieznacznie w obu hotelach.

AUSTRIA

Środowisko gospodarcze

Cały rok 2013 przyniósł niewielki wzrost o 0,4 %. Na rok 2014 i 2015 przewiduje się wzrost o 1,6 % wzgl. 1,8 % – głównie w związku z wyższym popytem wewnętrznym i wzrostem eksportu.¹⁵

Zasób: 1 hotel z apartamentami

Wspólnie z Wiener Städtische Versicherung/Vienna Insurance Group oraz Strauss&Partner Warimpex posiada w Wiedniu ok. 10 % udziałów w spółce projektowej realizującej Ringstraßenpalais Hansen, wysokiej klasy nieruchomość hotelowo-mieszkalną. Hotel Palais Hansen Kempinski Wiedeń, pierwszy projekt Warimpexu w Austrii, został otwarty w marcu 2013. Większość mieszkań została sprzedana.

ROSJA

Środowisko gospodarcze

Wzrost gospodarki rosyjskiej zwolnił wyraźnie w roku 2013 do 1,9 %. Zakłada się, że spowolnienie to jest przejściowe i że w roku 2014 i 2015 ponownie wyniesie 3,0 % wzgl. 3,4 %.¹⁶

Wartość transakcji nieruchomościowych w Rosji wzrosła w 2013 r. o 40 % do ok. 5,2 mld EUR.¹⁷ Najwyższe zwroty z inwestycji w zakresie nieruchomości biurowych w St. Petersburgu wyniosły 11,0 % (2012: 11,50 %), najwyższe czynsze pozostały na poziomie ok. 600 EUR na rok w przeliczeniu na m².¹⁸

W St. Petersburgu wskaźniki obłożenia wzrosły średnio o 4,9 pp do 63,8 %, średnia cena pokoju wzrosła o 8,9 % do 112 EUR.¹⁹ W „Peer Group“ (Compset) w Jekaterynburgu obłożenie wzrosło o 12,6 pp do 50 %, średnie ceny pokoi także wzrosły o ok. 8 % do 4 302 RUB.²⁰

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 hotel marki Crowne Plaza (Grupa InterContinental Hotel) oraz biurowiec z 17 000 m² powierzchni do wynajęcia. Projekt Airportcity St. Petersburg był i jest realizowany przez spółkę projektową ZAO AVIELEN A.G. w ramach joint venture z CA Immo i UBM i jest

¹⁴ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013“

¹⁵ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013“

¹⁶ Komisja Europejska „European Economic Forecast, Autumn 2013“

¹⁷ CB Richard Ellis, CEE Property Investment Market View, styczeń 2014

¹⁸ CB Richard Ellis EMEA Rents and Yields, Q4 2013

¹⁹ HotStats European Chain Hotels – Performance Report for Warimpex

²⁰ CompSet dla angelo Airporthotel Jekaterynburg

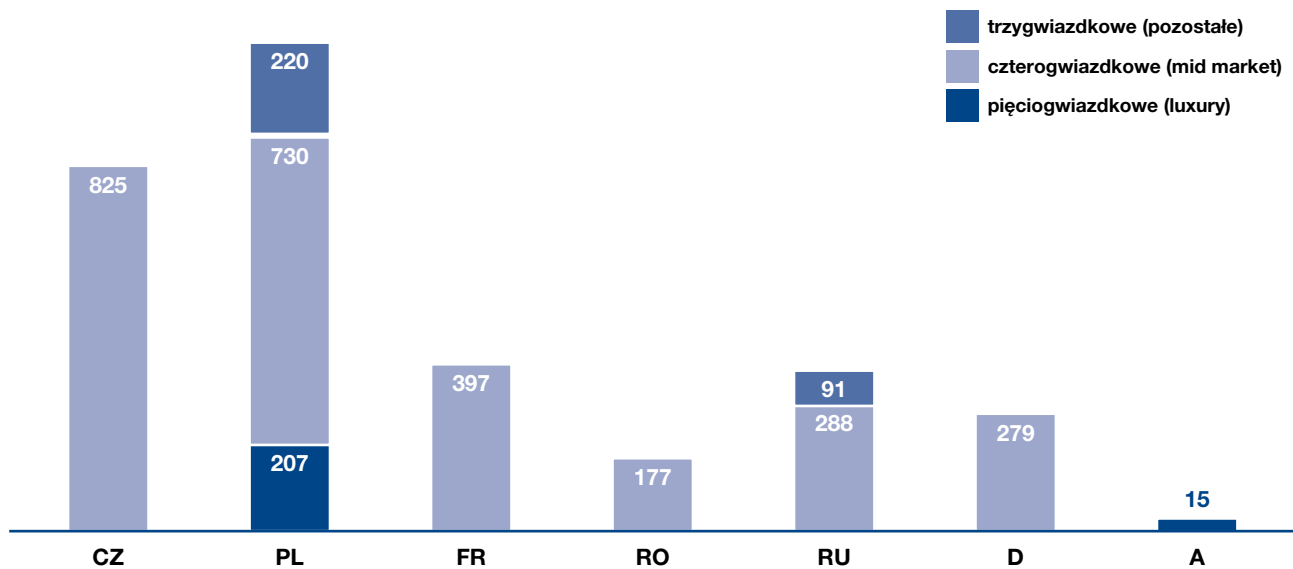
zlokalizowany w bezpośredniej bliskości międzynarodowego portu lotniczego St. Petersburg „Pulkovo 2”. Jest to pierwsze centrum biznesowe klasy premium w regionie i znaczący projekt infrastrukturalny w rosnącym okręgu gospodarczym St. Petersburg.

Istniejący Liner Hotel nadal notuje zadowalające wskaźniki obłożenia, zaś obłożenie w droższym angelo Hotel wzrosło z 54 % do 56 %, przy czym średnia cena pokoju w Euro wzrosła o ok. 5 %. Nowo otwarty hotel Crowne Plaza w AIRPORTCITY St. Petersburg również zajął dobrą pozycję na rynku, osiągając obłożenie w wysokości 79 % (2012: 58 %), średnia cena pokoju w Euro wzrosła nieznacznie. W nowo ukończonych biurowcach (Jupiter 1 i 2) w St. Petersburgu uzyskano stopień wynajmu 100 %.

Realizacje: 1 biurowce

Na terenie Airportcity znajduje się kolejny biurowiec w stanie surowym z 15 000 m² powierzchni do wynajęcia. Planuje się jego ukończenie w połowie roku 2015.

Hotelfortfolio (Anzahl Zimmer anteilsbereinigt) per 31.12.2013

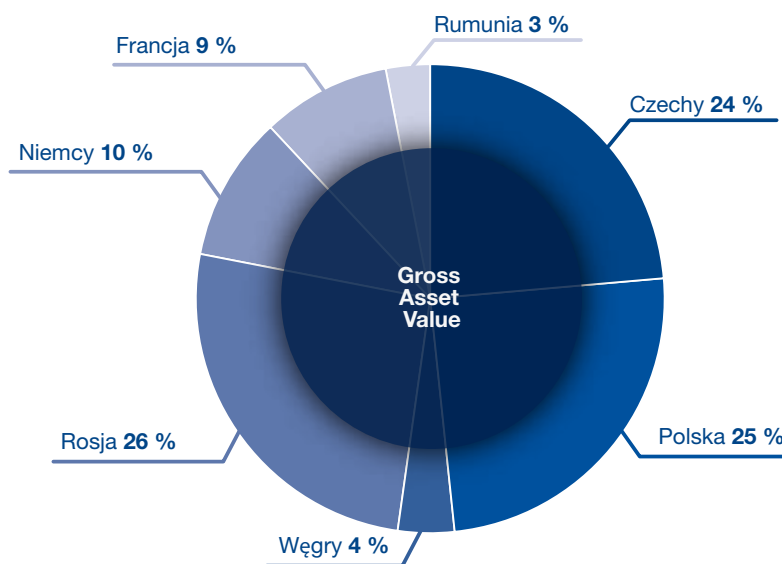


ROZWÓJ DZIAŁALNOŚCI

Portfolio grupy Warimpex obejmowało na koniec grudnia 2013 r. łącznie 24 nieruchomości, w tym 19 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 31.12.2013

SYTUACJA MAJĄTKOWA, FINANSOWA I W ZAKRESIE WYNIKU

W ostatnich latach oprócz portfolio nieruchomości hotelarskich Warimpex, otwierając AirportCity w St. Petersburgu, rozbudował także znacząco działalność deweloperską i w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych (nieruchomości inwestycyjne), bilansowaną zgodnie z IAS 40 w zakresie joint venture. Na skutek rosnącego znaczenia nieruchomości biurowych dla Grupy postanowiono zmienić model kosztów nabycia na stosowane powszechnie w tej branży prezentacji według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40, przyczyniając się tym samym do zwiększenia porównywalności i istotności informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Szczegółowe informacje na temat wpływu tej zmiany na skonsolidowane sprawozdanie finansowe zawarte są w notach do sprawozdania w pkt. 3.2.1 „Zmiany stosowanych zasad rachunkowości”.

Warimpex wycenia jednak nadal swoje hotele według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia wzgl. wg niższej wartości godziwej. Zwiększenia wartości pozostałych nieruchomości hotelarskich ponad zamortyzowane koszty nabycia nie są realizowane rocznie z odniesieniem na wynik. Przychód jest odpowiednio księgowany dopiero przy sprzedaży nieruchomości hotelowej, a więc wskaźniki dotyczące wyniku są silnie uzależnione od sprzedaży nieruchomości i w związku z tym podlegają wahaniom.

Przychody ze sprzedaży

Działalność operacyjna – w segmencie hoteli – rozwijała się w roku obrotowym 2013 w dalszym ciągu pozytywnie. Po bardzo trudnym roku 2009, lata 2010, 2011 i 2012 były już wyraźnie lepsze i trend ten utrzymał się także w 2013 roku. Główne rynki hotelarskie Warimpexu rozwijały się w dalszym ciągu bardzo różnie: Przychody ze sprzedaży w dwóch hotelach w Jekaterynburgu ponownie wzrosły. W Czechach sytuacja była ambiwalentna. W Karlovych Varach przychody ze sprzedaży wzrosły, ale w Pradze lekko spadły. Wzrost sprzedaży zanotował w Polsce hotel Chopin w Krakowie, przychody w hotelu andel's w Krakowie i Amber Baltic nieznacznie spadły.

Ok. 85 % przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej hoteli, ok. 2 % dotyczy wynajmu nieruchomości biurowych, ok. 13 % należy przypisać segmentom Development & Services.

Skonsolidowane przychody ze sprzedaży spadły w związku ze sprzedażą hoteli o 3 % z 73,6 mln EUR do 71,6 mln EUR. Przychody hoteli ze sprzedaży spadły w porównaniu z 2012 r. z 62,4 mln EUR do 60,0 mln EUR.

Przychody ze sprzedaży wynikające z wynajmu powierzchni biurowej pozostały w tym roku na tym samym poziomie w wartości 1,6 mln EUR. Przychody segmentu Development & Services wzrosły na skutek ukończenia i sprzedaży biurowca Le Palais w Warszawie o 4 % do 10,0 mln EUR.

Sytuacja w zakresie wyniku

Przychody ze sprzedaży nieruchomości

W roku obrotowym dokonano sprzedaży 50 %-owego udziału w hotelu angelo w Monachium (wraz z sąsiadującą działką deweloperską), a udział tej transakcji w wyniku wyniósł ok. 1,6 mln EUR.

Zmiany stanu dotyczą w głównej mierze rozliczeń rozbudowy przez najemców w biurowcu Le Palais w Warszawie.

EBITDA

Zysk przed uwzględnieniem odsetek, podatków, odpisów amortyzacyjnych (od rzeczowych środków trwałych) i wyniku z wyceny (Investment Properties) (=EBITDA) wzrósł z 11,3 mln EUR w roku 2012 o 31 % do 14,8 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wyższych przychodów ze sprzedaży spółek projektowych i nieruchomości (+ 1,8 mln EUR) oraz z wyższych przychodów w segmencie Development & Services oraz z prowadzenia hoteli.

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. 7,8 mln EUR (2012: 6,9 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. 2,5 mln EUR (2012: 1,3 mln EUR); planowe odpisy amortyzacyjne wyniosły 9,7 mln EUR (2012: 10,5 mln EUR). Wynik z wyceny nieruchomości biurowych (Investment Properties) wyniósł ok. 1,8 mln EUR (2012: 1,6 mln EUR).

W sumie EBIT wzrósł więc z 7,9 mln EUR do 12,1 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej (wraz z wynikiem joint ventures) uległ zmianie z 1,5 mln EUR na - 9,6 mln EUR. Odsetki od kredytów w rachunkach bieżących, długoterminowych kredytów finansujących projekty oraz od pozostałych pożyczek oraz odsetki od obligacji zamiennych spadły w roku obrotowym 2013 w porównaniu z 2012 z 15,9 mln EUR do 15,2 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej obciążają w roku 2013 nieodnoszące się do środków pieniężnych ujemne różnice kursowe w związku ze zmianą kursów w wys. 3,7 mln EUR.

Wynik joint ventures zmniejszył się z 18,4 mln EUR do 11,0 mln EUR. W ubiegłym roku sprzedany został hotel InterContinental w Warszawie, co przyniosło zysk w wys. 11,6 mln EUR.

Wynik netto za rok obrotowy

DWynik netto Grupy Warimpex zmniejszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym z 10,0 mln EUR do 2,4 mln EUR. Spadek ten jest głównie skutkiem słabszego wyniku joint ventures.

Analiza segmentów działalności

Por. także szczegółowe informacje w nocy pkt. 2. Sprawozdanie z działalności segmentów, do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Grupa Warimpex zdefiniowała jako segmenty działalności Hotele, Investment Properties oraz Development & Services. W sprawozdaniu z działalności segmentów joint ventures prezentowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym metodą praw własności zostały ujęte proporcjonalnie. Segment Hotele jest porównywalny z hotelami wzgl. pokojami hotelowymi posiadanymi przez Grupę w trakcie roku obrotowego (wraz z joint ventures odpowiednio do udziału). W segmencie Investment Properties ujmowane są wpływy z czynszu za wynajem nieruchomości biurowych. Segment Development & Services obejmuje usługi w zakresie działalności deweloperskiej, działania spółki macierzystej oraz wyniki ze sprzedaży nieruchomości.

Segment Hotele*

w TEUR	2013	2012 korekta	2011 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	107.741	112.135	103.156
Średnio pokoje przypadające na Grupę**	3.422	3.612	3.556
GOP przypadający na Grupę	40.436	40.684	36.096
GOP przypadający na Grupę	30.749	29.008	26.226

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

** por. także sprawozdanie skonsolidowane z działalności hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

W roku objętym sprawozdaniem w związku ze sprzedażą hoteli o 5 % do 3 422 spadła średnia liczba dostępnych pokoi, natomiast przychody hoteli ze sprzedaży spadły z 112,1 mln EUR o 4 % do 107,7 mln EUR.

W celu zarządzania hotelami 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 właścicielskie after GOP, takie jak opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe itp.). NOP wzrósł o 6 % do 30,7 mln EUR, na każdy dostępny pokój NOP wzrósł o 12 % do 8.986 EUR.

Segment Investment Properties*

w TEUR	2013	2012 korekta	2011 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	7.425	3.144	2.731
Segment EBITDA	3.216	1.336	1.683

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Przychody segmentu Investment Properties ze sprzedaży wzrosły o 136 % do 7,4 mln EUR. Wzrost ten wynika głównie z wynajmu Jupiter Tower w AirportCity St. Petersburg. Wskaźnik EBITDA dla segmentu wzrósł także o 141 % do 3,2 mln EUR.

Segment Development & Services*

w TEUR	2013	2012 korekta	2011 korekta
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	10.223	9.594	4.658
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	4.240	12.390	3.018
Segment EBITDA	1.811	8.937	-1.121

* joint ventures uwzględnione proporcjonalnie

Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (share-deals) i nieruchomości (asset-deals) i podlega silnym rocznym wahaniom. W roku 2012 Warimpex sprzedał swój 50 %-owy udział w hotelu InterContinental w Warszawie z zyskiem 11,6 mln EUR. W roku 2013 dokonano sprzedaży 50 %-owego udziału w hotelu angelo w Monachium, ostatecznego rozliczenia biurowca Le Palais w Warszawie oraz sprzedaży działki w Berlinie.

Sytuacja majątkowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2013	2012 korekta	2011 korekta
Aktywa			
Aktywa trwałe	368.238	371.200	395.783
Aktywa obrotowe	30.490	47.056	18.334
Suma aktywów	398.728	418.257	414.117
Pasywa			
Kapitał podstawowy	54.000	54.000	54.000
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	39.486	37.526	27.200
Udziały mniejszościowe	-1.110	-664	-2.800
Kapitał własny ogółem	92.376	90.862	78.400
Zobowiązania długoterminowe	233.613	205.233	243.283
Zobowiązania krótkoterminowe	72.739	122.161	92.434
Zobowiązania ogółem	306.352	327.395	335.717
Suma kapitału własnego i zobowiązań	398.728	418.257	414.117

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 1 pp do 23 %. Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia, porównanie udziału kapitału własnego z innymi spółkami nieruchomościowymi jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami. Przyjmując za podstawę wycenę majątku trwałego (hotelu) według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 35 % (2012: 33 %) (NAV/skorygowana suma bilansowa). Krótkoterminowe zobowiązania spadły w roku o 49,9 mln EUR.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2013	2012	2011
Wpływy z działalności operacyjnej	68.939	75.910	66.019
Wydatki na działalność operacyjną	-57.243	-59.586	-57.810
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.697	16.324	8.209
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	2.126	19.128	-1.521
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-15.915	-34.909	-6.606
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	4.948	7.369	7.016

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej spadły z 16,3 mln EUR w porównywalnym okresie 2012 roku do 11,7 mln EUR.

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 wyjaśnienia w informacji dodatkowej w pkt. 2. Informacje o segmentach działalności.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

Przyływ środków netto z inwestycji dotyczy przede wszystkim wypłat z tyt. środków trwałych (3,8 mln EUR) i wyrównuje się wpłatami ze sprzedaży grup do zbycia nieruchomości (11,1 mln EUR), które jako główny składnik obejmują przyływ środków ze sprzedaży hotelu angelo w Monachium, Palace w Pradze i Le Palais w Pradze.

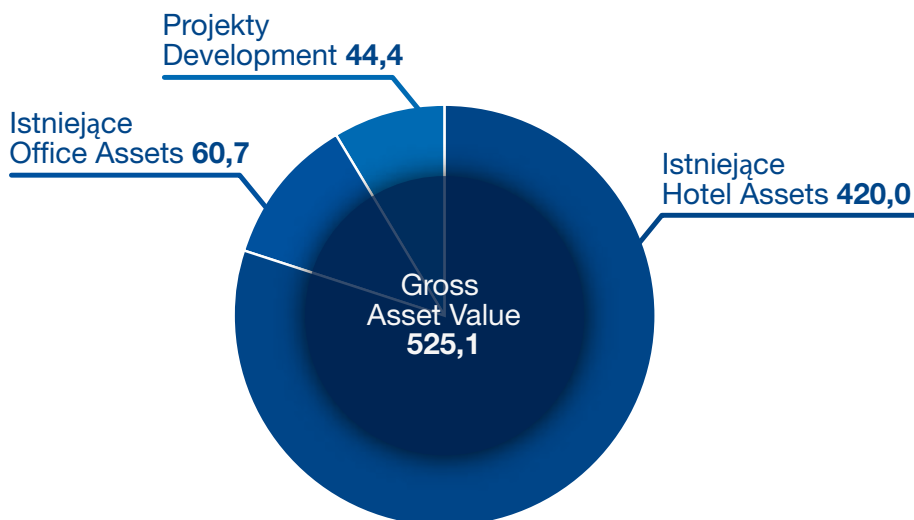
Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej wynika głównie z wyższych w porównaniu rocznym zaciągniętych kredytów i wyższych spłat pożyczek i kredytów w wys. 68,5 mln EUR. W sumie przepływy pieniężne netto z działalności finansowej wyniosły – 15,9 mln EUR (2012: – 34,9 mln EUR).

WSKAŹNIKI MAJĄTKU NIERUCHOMOŚCIOWEGO

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 portfolio nieruchomości Grupy Warimpex obejmowało 19 hoteli łącznie z liczbą ponad ok. 4 700 pokoi (skorygowane o udziały częściowe 3 200) 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



Zgodnie z regulacjami zawartymi w IAS 40.12, dotyczącymi hoteli prowadzonych przez właściciela, Warimpex ujmuje i wycenia swoje środki trwałe i nieruchomości hotelowe zgodnie z IAS 16 według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia. Zmiany wartości nieruchomości inwestycyjnych (głównie biurowych) realizowane są jednak co roku według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.56 z odniesieniem na wynik. Dla celów lepszej porównywalności z innymi spółkami nieruchomościowymi 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.

Na dzień 31 grudnia 2013 portfolio Warimpexu było wyceniane przez następujących rzeczoznawców:

Rzeczoznawca	Wartość godziwa na dzień 31.12.2013	w %
CB Richard Ellis	417 mln EUR	79 %
PricewaterhouseCoopers	67 mln EUR	13 %
Knight Frank	13 mln EUR	2 %
pozostali	21 mln EUR	4 %
Nieruchomości ujęte w bilansie wg ceny sprzedaży	7 mln EUR	1 %
	525 mln EUR	100 %

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Institute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. 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. 3.4.2. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego (Gross Asset Value) Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 525,1 mln EUR (w roku poprzednim: 558,5 mln EUR), w tym 219,6 mln EUR (2012: 225,2 mln EUR) z joint ventures. Ten spadek jest głównie skutkiem sprzedaży hoteli angelo w Monachium, Palace w Pradze i Le Palais, skompensowanym wyższą wartością nieruchomości w Rosji. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex wzrósł lekko w porównaniu z rokiem ubiegłym z 172,7 mln EUR do 173,2 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2013.

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

w mln EUR	12/2013		12/2012	
Kapitał własny przed uwzględnieniem udziałów mniejszościowych	93,4		91,5	
Wartości firmy		-0,9		-0,9
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	–		-0,5	
Rezerwa na podatek odroczony	11,4	11,4	12,2	11,7
Wartość bilansowa istniejących Hotel Assets	237,0		266,6	
Wartość godziwa istniejących Hotel Assets	277,9	39,6	308,1	41,5
Wartość bilansowa projektów Development	10,7		9,2	
Wartość godziwa projektów Development	12,3	1,6	9,2	–
Wartość bilansowa joint ventures	98,0		86,0	
Wartość godziwa joint ventures	126,1	28,1	114,9	28,9
Triple Net Asset Value		173,2		172,7
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 ORAZ ZARZĄDZANIE RYZYKIEM

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 Hotele 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.

W segmentach Investment Properties oraz Development & Services 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. Pracownicy działu zarządzania aktywami regularnie dostarczają Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

(c) Ryzyko rynku kapitałowego

Refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne.

Aby uniknąć ryzyk związanych z brakiem zgodności na rynkach kapitałowych, Warimpex dysponuje wytycznymi compliance, zabezpieczającymi spełnianie zobowiązań wynikających z rynku kapitałowego i przede wszystkim zapobiegającymi nadużyciom w zakresie wykorzystania lub przekazywania informacji poufnych. W Wiedniu istnieje stały obszar informacji poufnych dla wszystkich pracowników, a ponadto określone są okresowe obszary informacji poufnych związanych z poszczególnymi projektami oraz terminy lock out wzgl. zakazy handlu.

(d) Ryzyka prawne

Jako podmiot działający na rynku międzynarodowym Warimpex narażony jest na szereg ryzyk prawnych. Zaliczają się do nich m.in. ryzyka związane z nabywaniem lub sprzedażą nieruchomości i sporami prawnymi z najemcami lub partnerami joint venture.

Na dzień sporządzenia sprawozdania nie istniały żadne znaczące spory prawne.

(e) Ryzyka i zarządzanie ryzykiem związanym z instrumentami finansowymi

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 minimalizowanie ryzyka stopy procentowej i/lub zmian kursowych. Wytyczne Grupy przewidują uzależniony od stopnia ryzyka stosunek zobowiązań finansowych ze stałym i zmiennym oprocentowaniem. Wszystkie istotne transakcje finansowe są zastrzeżone do decyzji Zarządu (i ewentualnie zatwierdzenia przez Radę Nadzorczą).

1. Ryzyko stopy procentowej

Ryzyko wahań rynkowych stóp procentowych (najczęściej 3M-EURIBOR dla kredytów bankowych i 6M-WIBOR dla obligacji), na które narażona jest Grupa, wynika w głównej mierze z długoterminowych zobowiązań finansowych z oprocentowaniem zmiennym.

Podwyżki stóp procentowych mogą wpływać na wynik Grupy poprzez wyższe koszty z tytułu odsetek od istniejących kredytów ze zmiennym oprocentowaniem. Zmiana stopy procentowej w przypadku kredytów o zmiennym oprocentowaniu ma bezpośredni wpływ na wynik podmiotu z działalności finansowej.

Warimpex ogranicza ryzyko rosnącego oprocentowania, które prowadziłoby do wyższych kosztów z tytułu odsetek oraz do pogorszenia wyniku z działalności finansowej, z jednej strony poprzez częściowe stosowanie umów kredytowych ze stałym oprocentowaniem, a z drugiej poprzez pochodne instrumenty finansowe (przede wszystkim swapy procentowe). Pochodne instrumenty finansowe wykazywane są jako samodzielne transakcje, a nie jako zabezpieczenia. Nie stosuje się hedge accounting w rozumieniu IAS 39.85 i nast., gdyż nie ma ku temu przesłanek. Szczegóły prezentacji bilansowej pochodnych instrumentów finansowych zawarte są w rozdziale 7.13.2. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2. Ryzyko walutowe

Ryzyko kursowe wynika w pierwszej kolejności ze zobowiązań finansowych denominowanych w walucie obcej wobec danej waluty funkcjonalnej. Dla spółek Grupy, dla których EUR jest walutą funkcjonalną, są to zobowiązania finansowe w walucie krajowej lub innej walucie obcej (CHF).

Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W zależności od okoliczności w celu zabezpieczenia ryzyka kursowego zawiera się cross currency swaps (np. dla obligacji zamiennej 05/2011 – 05/2014) lub maksymalnie na rok transakcje walutowe typu forward w odniesieniu do określonych przyszłych płatności w walucie obcej.

Poza ryzykiem walutowym z tytułu zobowiązań finansowych w odniesieniu do wszystkich hotelowych spółek Grupy z EUR jako walutą funkcjonalną 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 głównie w Euro.

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 dot. należności z tytułu dostaw i usług jest raczej niewielkie, ponieważ szczególnie w segmencie hoteli należności zwykle płacone są z góry lub na miejscu. Jedynie należności wobec organizatorów imprez turystycznych mają z reguły dłuższe terminy płatności.

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 również określić jako niewielkie, gdyż i w tym przypadku wiarygodność płatnicza kontrahentów jest duża. W razie konieczności Grupa stosuje odpisy aktualizacyjne.

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. Poza tym refinansowanie na rynku kapitałowym ma dla Warimpexu ogromne znaczenie strategiczne. W roku objętym sprawozdaniem Warimpex wyemitował dwie obligacje i dwie obligacje zamienne.

Znaczące wahania na rynkach kapitałowych mogą zagrażać korzystaniu z kapitału własnego lub obcego. Aby zminimalizować ryzyko z tytułu refinansowania, Warimpex zwraca uwagę na wyważoną kombinację kapitału własnego i obcego wzgl. na różne okresy finansowania przez banki i rynki kapitałowe.

Ponadto ryzyka związane z płynnością minimalizowane są przez plany finansowe ponad 18 miesięcy, budżety roczne planowanie miesięcznie i miesięcznie aktualizowane plany płynności. Codzienne zarządzanie płynnością finansową gwarantuje, że zobowiązania wynikające z działalności operacyjnej będą spełniane, a środki optymalnie ulokowane. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na spłatę kredytów obrotowych oraz na finansowanie zakupów lub na nowe projekty.

Skutki kryzysu na rynkach finansowych i nieruchomości z roku 2008 oraz kryzys związany z zadłużeniem państwa w latach ubiegłych prowadzą jeszcze częściowo do 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 lub otrzymać kredyty od instytucji finansowych. Ryzyko to łagodzą bieżące działania na rynku kapitałowym.

W tej chwili możliwe i prawdopodobne są znowu transakcje sprzedaży na rozsądnych warunkach. Obecnie przygotowywanych jest w dalszym ciągu kilka transakcji sprzedaży.

Na dzień bilansowy 31 grudnia 2013 skonsolidowane sprawozdanie finansowe wykazuje krótkoterminowe zobowiązania finansowe (pożyczki, kredyty i obligacje) w wys. 53,1 mln EUR (2012: 80,8 mln EUR). W związku z tym w celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów. W związku z tym Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił w lutym 2014 roku dwuletni program obligacji. Dwie pierwsze transze w wys. 9 mln PLN (2,25 mln EUR) wzgl. 2 mln EUR zostały już wyemitowane. Ponadto przedłużono dwie krótkoterminowe linie kredytów obrotowych z niespłaconą kwotą ok. 19,9 mln EUR do połowy 2015 r. Ponadto planuje się wygenerowanie dodatkowej płynności dzięki strategicznym transakcjom sprzedaży. Szczegóły dotyczące podjętych do tej pory działań zawarte są w objaśnieniach do zdarzeń po dniu bilansowym w pkt. 9.4. w notach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W celu otrzymania lub dalszego korzystania z kredytów Warimpex zobowiązany jest spełnić określone warunki kredytowe, tzw. Financial Covenants. Warimpex stale monitoruje przestrzeganie tych warunków i w tym celu utrzymuje ścisły kontakt z

kredytodawcami. W przypadku niespełnienia tych warunków w określonych okolicznościach możliwe jest wypowiedzenie umowy kredytowej przez kredytodawcę.

Na dzień bilansowy w zakresie zobowiązań kredytowych w wys. 20.677 TEUR otwarte były płatności w wys. 4.392 TEUR. Grupa jest w tym zakresie w stałym kontakcie z kredytującymi instytucjami finansowymi i jeszcze przed zgodą na publikację skonsolidowanego sprawozdania finansowego uzgodniła nowy plan spłat dla linii kredytu obrotowego w wys. 9.998 TEUR. Termin spłaty kredytu przedłużono do 1 lipca 2015. Pozostała kwota dotyczy kredytu projektowego na Węgrzech, dla którego aktualnie toczą się rozmowy z kilkoma bankami dot. przedłużenia, a następnie refinansowania.

Aby unikać przekraczania kosztów i związanego z tym nadmiernego pogorszenia płynności, w przypadku projektów deweloperskich i działalności związanej z utrzymaniem obiektów Warimpex prowadzi stały monitoring budżetów lub postępów w budowie.

(f) 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.

Sz szczególnie w branży hotelarskiej wykwalifikowany i zorientowany na serwis personel odgrywa decydującą rolę dla reputacji i związanego z nią obłożenia hotelu. Istotny wkład w sukces Grupy wnoszą także doświadczeni managerowie aktywów. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu Development & Services 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 2013 średnie zatrudnienie wyniosło 1 518 (w roku poprzednim: 1 562) osób w segmencie Hotele i 52 (w roku poprzednim: 58) osób w segmencie Development & Services.

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.

Na początku 2013 roku Warimpex ukończył biurowiec Le Palais Offices w Warszawie, odznaczony certyfikatem BREEAM – Good.

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	14,3 %
Franz Jurkowitsch	14,1 %
Bocca Privatstiftung	10,6 %
Amber Privatstiftung	10,7 %

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 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). W związku z tym z obligacjami zamiennymi związane było prawo zamiany lub poboru maks. 5 179 828 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. Tymczasem dokonywano nabycia obligacji zamiennych od spółki lub zamiany na inne obligacje wzgl. obligacje zamienne, wskutek czego niespłacone pozostają obligacje zamienne z prawem zamiany lub poboru maks. 977 326 sztuk akcji zwykłych. („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 Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy w dniu 19 czerwca 2013 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 3”), z wyłączeniem prawa poboru akcjonariuszy.

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”).

W październiku 2013 dokonano także emisji obligacji zamiennej o łącznej wartości 16,5 mln PLN (równowartość ok. 4,1 mln EUR) z podziałem na części o wartości 500 000 PLN (ok. 125 000 EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 3,9% p.a., z wypłatą w okresach półrocznych.

Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN (ok. 1,91 EUR). Z obligacjami zamiennymi związane jest więc prawo zamiany lub poboru maks. 2 156 863 sztuk akcji zwykłych na okaziciela. („Kapitał warunkowy 3”).

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 podmiotu z nią powiązanego. 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 9.4 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

PERSPEKTYWY

Następującą nieruchomość sklasyfikowano jako krótkoterminowo przeznaczoną do sprzedaży – jej sprzedaż planuje się do końca roku 2014 wzgl. sprzedaż została dokonana po dniu bilansowym:

- Hotel Savoy, 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
- Erzsébet office tower II, Budapeszt, 8 000 m² powierzchni biurowej

Po dniu bilansowym Warimpex pozyskał wiodącą węgierską firmę ubezpieczeniową jako nowego długoterminowego najemcę 12 250 m² powierzchni w biurowcu Erzsébet Office w Budapeszcie, zawierając tym samym jedną z największych transakcji najmu ostatnich lat na węgierskim rynku nieruchomości biurowych.

W dalszym ciągu będziemy koncentrować się na naszych dobrych markach hotelowych i stawiać na ciekawe połączenia hoteli z sąsiadującymi powierzchniami biurowymi i mieszkalnymi. Zwracamy przy tym baczność na odpowiednią dywersyfikację naszego portfela i obecności na rynkach. Widzimy duży potencjał w nowych działaniach deweloperskich, który chcemy rozsądnie wykorzystać basując na solidnych podstawach finansowych i sprzedaży projektów.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2014 r.



Franz Jurkowitsch
Prezes Zarządu



Georg Folian
Zastępca Prezesa Zarządu



Alexander Jurkowitsch
Członek Zarządu

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE NA DZIEŃ 31 GRUDNIA 2013

41	Skonsolidowany rachunek zysków i strat
42	Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego
43	Skonsolidowany bilans
44	Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych
45	Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym
46	Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego
46	Sprawozdanie z działalności segmentów
50	Informacje ogólne
50	Informacje o segmentach działalności
52	Zasady rachunkowości
72	Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym
74	Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne
77	Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat
83	Noty do bilansu
103	Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym
110	Pozostałe informacje
117	Opinia biegłego rewidenta

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

w EUR	Nota	2013	2012 korekta
Przychody ze sprzedaży – hotele		60.037.636	62.382.055
Przychody ze sprzedaży – Investment Properties		1.552.979	1.567.215
Przychody ze sprzedaży Development & Services		10.018.807	9.659.449
Przychody ze sprzedaży	6.1.	71.609.421	73.608.719
Koszty działalności – hotele		(40.359.872)	(43.245.372)
Koszty działalności – Investment Properties		(743.774)	(849.390)
Koszty – Development & Services		(6.206.082)	(10.257.089)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	6.2.	(47.309.728)	(54.351.851)
Wynik brutto ze sprzedaży		24.299.694	19.256.868
Przychody ze sprzedaży nieruchomości		16.378.706	334.195
Zmniejszenie wartości bilansowej i kosztów zw. ze sprzedażą		(14.348.955)	(122.500)
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	5	2.029.751	211.695
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	7.7.	(1.124.196)	1.080.761
Pozostałe przychody operacyjne		254.014	–
Pozostałe przychody operacyjne		(870.182)	1.080.761
Pozostałe koszty operacyjne	6.3.	(10.675.566)	(9.265.569)
Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem wyniku z działalności finansowej, podatków, odpisów amortyzacyjnych (EBITDA)		14.783.696	11.283.755
Planowa amortyzacja aktywów trwałych Wartości niematerialne i prawne		(9.746.204)	(10.527.095)
Odpisy aktualizacyjne od środków trwałych		(2.515.960)	(1.339.048)
Zwiększenie wartości środków trwałych		7.762.355	6.879.225
Wynik z wyceny		1.823.044	1.627.072
Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości	6.4.	(2.676.766)	(3.359.847)
Wynik na działalności operacyjnej (EBIT)		12.106.930	7.923.909
Przychody z działalności finansowej	6.5.	965.124	1.109.907
Koszty działalności finansowej	6.6.	(17.913.884)	(17.985.861)
Zmiany kursowe	6.7.	(3.671.178)	(41.497)
Przychody z joint ventures	7.4.3.	11.043.208	18.413.717
w tym Asset Deal Hotel Intercontinental Warszawa		–	11.580.357
Wynik z działalności finansowej		(9.576.731)	1.496.266
Wynik brutto		2.530.199	9.420.175
Podatek dochodowy	6.8.	(223.276)	(542.680)
Podatek dochodowy odroczoney	7.6.	118.205	1.151.517
Podatki		(105.071)	608.837
Wynik netto okresu		2.425.128	10.029.012
Zysk netto okresu przypadający:			
- właścicielom jednostki dominującej		2.613.354	7.951.251
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(188.226)	2.077.761
		2.425.128	10.029.012
Zysk na jedną akcję:			
podstawowy, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.11.1.	0,05	0,15
rozwodniony, z wyniku okresu przypadającego zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej	7.11.1.	0,05	0,15

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK WYNIKU CAŁOŚCIOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

w EUR	Nota	2013	2012 korekta
Wynik netto okresu		2.425.128	10.029.012
Różnice kursowe		(901.557)	398.921
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		<i>(144.380)</i>	<i>–</i>
Wycena Cashflow-Hedges		741.906	(55.366)
<i>w tym przeniesienie pozycji do rachunku zysków i strat</i>		<i>540.000</i>	<i>–</i>
Pozostałe przychody i koszty z joint ventures (at equity)		2.902	(24.774)
Wynik ze sprzedaży aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	7.9.	(508.621)	3.290.631
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		28.589	(804.148)
Pozostałe przychody i koszty (do przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.11.3.	(636.781)	2.805.263
Wynik z aktualizacji wyceny wg IAS 19		(450.781)	(497.052)
(odroczone) podatki ujęte w pozostałych przychodach i kosztach		112.695	124.263
Pozostałe przychody i koszty (bez przeniesienia z odniesieniem na wynik w kolejnych okresach)	7.11.3.	(338.086)	(372.789)
Pozostałe przychody i koszty		(974.866)	2.432.474
Całościowy wynik netto okresu		1.450.262	12.461.486
Razem przychody i koszty netto okresu przypadające:			
- właścicielom jednostki dominującej		1.896.601	10.325.314
- udziałom nieuprawniającym do kontroli		(446.339)	2.136.171
		1.450.262	12.461.486

SKONSOLIDOWANY BILANS

na dzień 31 grudnia 2013

w EUR	Nota	2013	2012 korekta	2011 korekta
AKTYWA				
Rzeczowe aktywa trwałe	7.1.	239.272.521	256.568.642	277.149.161
Nieruchomości inwestycyjne	7.2.	18.823.000	16.032.993	14.385.000
Wartość firmy (goodwill)	7.3.	921.266	921.266	921.266
Pozostałe wartości niematerialne i prawne	7.3.	51.120	123.556	219.470
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	7.4.	98.002.756	86.037.098	93.372.716
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	11.140.781	11.077.694	9.493.936
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	26.745	438.912	241.801
Aktywa trwałe		368.238.189	371.200.161	395.783.350
Zapasy	7.7.	699.585	1.958.116	1.497.460
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	7.8.	8.588.826	5.835.074	5.825.035
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	7.9.	8.607.000	7.279.433	3.988.802
Pozostałe aktywa finansowe	7.5.	241.126	2	6.795
Środki pieniężne	7.10.	4.852.149	7.144.968	7.015.958
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	5.3.	7.500.942	24.838.793	–
Aktywa obrotowe		30.489.628	47.056.386	18.334.050
SUMA AKTYWÓW		398.727.817	418.256.547	414.117.401
PASYWA				
Kapitał podstawowy	7.11.1.	54.000.000	54.000.000	54.000.000
Kapitał zapasowy	7.11.3.	17.050.636	17.131.207	71.387.604
Niepodzielony wynik finansowy	7.11.3.	19.842.379	17.229.025	(44.978.623)
Akcje własne	7.11.3.	(301.387)	(301.387)	(301.387)
Pozostałe kapitały rezerwowe	7.11.3.	2.894.736	3.467.108	1.093.045
Kapitał własny przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej		93.486.364	91.525.954	81.200.640
Udziały nieuprawnione do kontroli		(1.110.316)	(663.977)	(2.800.148)
Kapitał własny		92.376.048	90.861.977	78.400.492
Obligacje zamienne	7.12.1.	8.028.095	15.396.168	13.774.416
Inne obligacje	7.12.2.	17.119.545	–	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.12.3.	186.303.872	172.506.498	212.224.507
Pochodne instrumenty finansowe	7.13.	2.828.115	–	–
Pozostałe zobowiązania	7.14.	4.052.598	773.731	866.609
Rezerwy	7.15.	1.891.289	4.431.127	4.017.065
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	7.6.	11.369.544	12.125.704	12.400.225
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.16.	2.019.698	–	–
Zobowiązania długoterminowe		233.612.755	205.233.227	243.282.822
Obligacje zamienne	7.12.1.	2.980.156	–	–
Pozostałe zobowiązania finansowe	7.12.3.	50.151.522	80.771.904	72.414.075
Pochodne instrumenty finansowe	7.13.	549.595	1.280.393	2.199.317
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	7.17.	13.137.148	25.145.363	16.385.504
Rezerwy	7.15.	499.905	1.171.465	1.330.616
Podatek dochodowy		63.063	143.457	104.575
Bierne rozliczenia międzyokresowe	7.16.	538.586	–	–
Zobowiązania bezpośrednio związane z aktywami sklasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	5.3.	4.819.037	13.648.761	–
Zobowiązania krótkoterminowe		72.739.013	122.161.343	92.434.087
Zobowiązania		306.351.769	327.394.570	335.716.909
SUMA PASYWÓW		398.748.170	418.256.547	414.117.401

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

w EUR	Nota	2013	2012
Wpływy			
z hoteli i opłat czynszowych		63.248.952	64.974.717
z projektów w zakresie nieruchomości		5.551.481	10.781.827
z odsetek		138.712	153.108
Wpływy z działalności operacyjnej		68.939.146	75.909.651
Wydatki			
projekty w zakresie nieruchomości		(5.291.767)	(8.576.379)
zużycie materiałów i usług		(25.242.772)	(26.285.468)
świadczenia pracownicze		(18.642.895)	(18.318.341)
pozostałe koszty operacyjne		(7.765.962)	(6.217.523)
podatek dochodowy		(299.201)	(188.139)
Wydatki na działalność operacyjną		(57.242.597)	(59.585.850)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		11.696.549	16.323.800
Wpływy			
ze sprzedaży grup do zbycia i nieruchomości	5.1.	11.061.790	5.000
pomniejszone o wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	5.1.	(249.334)	–
z otrzymanych należności z tytułu ceny kupna z transakcji			
sprzedaży dokonanych w ubiegłych okresach	5.4.	2.080.793	1.018.158
z pozostałych aktywów finansowych		28.996	–
z wpływów zwrotnych z joint ventures		–	21.586.794
Wpływy z działalności inwestycyjnej		12.922.244	22.609.952
Wydatki na			
nabycie rzeczowych aktywów trwałych		(3.815.862)	(2.735.935)
nabycie nieruchomości inwestycyjnych		(1.424.415)	(5.999)
nabycie papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży		(1.836.189)	–
nabycie oprogramowania do przetwarzania danych		(8.469)	(906)
pozostałe aktywa finansowe		(974.232)	(738.931)
joint ventures		(1.906.667)	–
nabycie udziałów	5.2.	(1.500.000)	–
pomniejszone o wpływy z tytułu udziałów	5.2.	669.574	–
Wydatki z tytułu inwestycji		(10.796.260)	(3.481.771)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		2.125.984	19.128.181
Wpływy z tytułu emisji obligacji (zamiennych)		15.164.588	–
Wykup przedterminowy obligacji zamiennych		(1.699.993)	–
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów		54.547.391	8.890.284
Spłata zaciągniętych pożyczek i kredytów		(68.450.323)	(29.028.729)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu pożyczek i kredytów)		(12.811.726)	(13.530.124)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe (z tytułu obligacji i obligacji zamiennych)		(2.125.348)	(1.240.813)
Wpływy i wydatki z/na pochodne instrumenty finansowe		(540.000)	–
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(15.915.410)	(34.909.381)
Zmiana stanu netto środków pieniężnych		(2.092.878)	542.601
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		(327.723)	(189.478)
Stan środków pieniężnych na dzień 1 stycznia		7.369.080	7.015.958
Stan środków pieniężnych na dzień 31 grudnia		4.948.479	7.369.081
Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy obejmuje:			
Środki pieniężne Grupy		4.852.149	7.144.968
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowane jako przeznaczona do sprzedaży		96.329	224.112
		4.948.479	7.369.080

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

in EUR	Kapitał podstawowy	Kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik	Akcje własne	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem	Udziały bez wpływu na kontrolę jednostki	Razem Kapitał własny
Stan na dzień 1 stycznia 2012	54.000.000	71.387.604	(46.797.314)	(301.387)	1.093.045	79.381.949	(2.800.148)	76.581.801
Zmiana metod rachunkowości (por. pkt. 3.2.2.)	–	–	1.818.691	–	–	1.818.691	–	1.818.691
Stan na dzień 1 stycznia 2012 korekta	54.000.000	71.387.604	(44.978.623)	(301.387)	1.093.045	81.200.640	(2.800.148)	78.400.492
Całościowy wynik netto okresu	–	–	7.951.251	–	2.374.063	10.325.314	2.136.171	12.461.486
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	7.951.251	–	–	7.951.251	2.077.761	10.029.012
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	2.374.063	2.374.063	58.410	2.432.474
Rozwiązanie kapitałów zapasowych	–	(54.256.397)	54.256.397	–	–	–	–	–
Stan na dzień 31 grudnia 2012 =								
1 stycznia 2013 korekta	54.000.000	17.131.207	17.229.024	(301.387)	3.467.108	91.525.953	(663.977)	90.861.977
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	144.380	144.380	–	144.380
Wykup obligacji zamiennej	–	(80.571)	–	–	–	(80.571)	–	(80.571)
Całościowy wynik netto okresu	–	–	2.613.354	–	(716.753)	1.896.601	(446.339)	1.450.262
<i>w tym wynik finansowy netto okresu</i>	–	–	2.613.354	–	–	2.613.354	(188.226)	2.425.128
<i>w tym pozostałe przychody i koszty</i>	–	–	–	–	(716.753)	(716.753)	(258.113)	(974.866)
Stan na dzień 31 grudnia 2013	54.000.000	17.050.636	19.842.379	(301.387)	2.894.736	93.486.364	(1.110.316)	92.376.048

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)

Dane za rok 2011 i 2012 zostały skorygowane.

	Hotele			Investment Properties		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011
SEGMENT WYNIK NETTO OKRESU						
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	108.060	112.499	103.488	7.425	3.144	2.731
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(966)	(1.207)	(1.189)	(48)	(47)	(41)
Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	(77.300)	(83.491)	(76.859)	(4.161)	(1.761)	(1.006)
Wynik brutto ze sprzedaży	29.794	27.801	25.440	3.216	1.336	1.683
Wynik ze sprzedaży nieruchomości	–	–	–	–	–	–
Zmiana stanu	–	–	–	–	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	–	90	1.007	–	–	–
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	–	–	–	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(1.248)	(1.195)	(965)	–	–	–
Pozostałe koszty zarządu	(7.650)	(3.916)	(4.265)	–	–	–
Segment EBITDA	20.896	22.780	21.217	3.216	1.336	1.683
Odpisy amortyzacyjne planowe	(15.658)	(17.091)	(18.513)	(41)	(291)	(751)
Odpisy aktualizacyjne	(1.016)	(1.082)	(2.059)	–	–	(1.087)
Zwiększenia wartości	7.556	6.591	16.301	–	–	–
Zysk z wyceny	–	–	–	8.974	2.003	–
Strata z wyceny	–	–	–	(155)	(402)	–
Segment EBIT	11.777	11.198	16.946	11.994	2.646	(155)
Przychody z działalności finansowej	93	67	37	39	55	5
Koszty działalności finansowej	(13.812)	(16.669)	(17.192)	(1.302)	(1.805)	(815)
Zmiany kursowe	(3.881)	1.259	(220)	–	–	–
Przychody z joint ventures	–	–	–	–	–	–
Podatek dochodowy	(48)	(297)	(311)	(46)	(13)	6
Podatek dochodowy odroczony	(92)	(182)	5.805	(2.140)	34	444
Segment wynik netto okresu	(5.963)	(4.625)	5.064	8.544	917	(515)
SEGMENT – BILANS						
Nieruchomości i wartość firmy	345.996	364.029	454.577	16.972	30.818	20.298
<i>w tym zwiększenia</i>	6.909	5.430	24.790	274	115	319
Joint ventures	–	–	–	–	–	–
Pozostałe aktywa finansowe	689	5.375	11	–	–	–
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	2.085	3.299	3.177	18	95	147
Aktywa trwałe	348.770	372.702	457.765	16.991	30.913	20.445
Zapasy i należności	10.018	11.119	10.589	242	672	244
Papiery wartościowe i inne aktywa finansowe	241	0	7	–	–	–
Środki pieniężne	7.250	7.405	9.393	195	132	211
Aktywa zgodnie z IFRS 5	7.501	30.623	–	37.329	7.955	–
Aktywa obrotowe	25.010	49.147	19.989	37.766	8.759	454
Segment aktywa	373.780	421.849	477.754	54.757	39.672	20.899
Segment kapitał własny	13.338	37.374	47.916	46.060	21.985	39
Zobowiązania finansowe	272.503	271.396	336.961	2.911	11.804	16.382
Pozostałe zobowiązania i rozliczenia	87.939	113.079	92.877	5.786	5.883	4.479
Zobowiązania zgodnie z IFRS 5	–	–	–	–	–	–
Segment zobowiązania	360.442	384.476	429.838	8.697	17.687	20.860

Development & Services			Segment razem na dzień 31 grudnia			Rozliczenie przejściowe			Grupa razem na dzień 31 grudnia		
2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
10.223	9.594	4.658	125.708	125.237	110.876	(54.099)	(51.628)	(45.952)	71.609	73.609	64.925
1.013	1.254	1.230	-	-	-	-	-	-	-	-	-
(6.242)	(10.327)	(4.173)	(87.704)	(95.578)	(82.038)	40.394	41.227	34.620	(47.310)	(54.352)	(47.418)
4.994	522	1.715	38.005	29.659	28.838	(13.705)	(10.402)	(11.332)	24.300	19.257	17.507
4.240	12.390	3.018	4.240	12.390	3.018	(2.210)	(12.179)	-	2.030	212	3.018
(1.124)	1.081	-	(1.124)	1.081	-	-	-	-	(1.124)	1.081	-
254	-	19	254	90	1.026	-	(90)	(19)	254	-	1.007
(128)	-	(150)	(128)	-	(150)	19	-	107	(109)	-	(44)
(4.002)	(3.055)	(3.394)	(5.250)	(4.250)	(4.359)	407	259	226	(4.843)	(3.991)	(4.134)
(2.421)	(2.002)	(2.328)	(10.172)	(5.918)	(6.594)	4.348	643	1.731	(5.723)	(5.275)	(4.863)
1.811	8.937	(1.121)	25.924	33.052	21.779	(11.140)	(21.768)	(9.288)	14.784	11.284	12.492
(135)	(175)	(235)	(15.835)	(17.557)	(19.499)	6.089	7.030	7.437	(9.746)	(10.527)	(12.061)
(1.500)	(257)	(7.865)	(2.516)	(1.339)	(11.011)	-	-	7.381	(2.516)	(1.339)	(3.630)
665	3.758	-	8.220	10.349	16.301	(458)	(3.470)	(3.439)	7.762	6.879	12.862
5.224	2	-	14.198	2.005	-	(12.220)	24	-	1.978	2.029	-
-	-	-	(155)	(402)	-	-	-	-	(155)	(402)	-
6.065	12.265	(9.220)	29.836	26.108	7.570	(17.729)	(18.184)	2.092	12.107	7.924	9.662
903	1.086	2.106	1.035	1.208	2.147	(69)	(98)	(57)	965	1.110	2.090
(11.234)	(10.787)	(6.596)	(26.348)	(29.260)	(24.603)	8.434	11.275	6.384	(17.914)	(17.986)	(18.219)
210	(1.300)	1.328	(3.671)	(41)	1.108	-	-	-	(3.671)	(41)	1.108
4.360	11.259	20.714	4.360	11.259	20.714	6.683	7.154	(8.278)	11.043	18.414	12.436
(179)	(358)	(14)	(273)	(667)	(318)	50	125	(6)	(223)	(543)	(324)
(284)	1.510	1.463	(2.516)	1.362	7.712	2.634	(211)	(7.224)	118	1.152	488
(159)	13.676	9.781	2.422	9.968	14.330	3	61	(7.089)	2.425	10.029	7.240
50.329	64.200	56.142	413.296	459.047	531.017	(154.229)	(185.400)	(238.342)	259.068	273.646	292.675
1.609	1.827	23.598	8.791	7.372	48.707	(1.317)	(4.836)	(46.723)	7.474	2.536	1.984
16.995	11.427	(2.545)	16.995	11.427	(2.545)	81.008	74.610	95.918	98.003	86.037	93.373
10.451	9.578	9.483	11.141	14.953	9.494	-	(3.875)	-	11.141	11.078	9.494
3.999	5.733	5.110	6.103	9.126	8.434	(6.076)	(8.688)	(8.192)	27	439	242
81.774	90.937	68.190	447.535	494.553	546.400	(79.296)	(123.353)	(150.617)	368.238	371.200	395.783
7.162	3.452	5.741	17.422	15.242	16.574	(8.134)	(7.449)	(9.251)	9.288	7.793	7.322
8.607	7.279	3.989	8.848	7.279	3.996	-	-	-	8.848	7.279	3.996
1.685	3.610	7.842	9.130	11.148	17.446	(4.278)	(4.003)	(10.430)	4.852	7.145	7.016
0	1.418	-	44.829	39.996	-	(37.329)	(15.157)	-	7.501	24.839	-
17.454	15.760	17.572	80.230	73.666	38.015	(49.741)	(26.610)	(19.681)	30.490	47.056	18.334
99.229	106.698	85.762	527.765	568.219	584.415	(129.037)	(149.962)	(170.298)	398.728	418.257	414.117
54.917	70.695	29.533	114.314	130.054	77.487	(21.938)	(39.192)	913	92.376	90.862	78.400
95.405	97.546	107.602	370.819	380.746	460.944	(106.235)	(112.072)	(161.201)	264.583	268.675	299.744
(51.151)	(61.544)	(51.373)	42.632	57.419	45.984	(5.683)	(12.347)	(10.010)	36.950	45.071	35.973
-	-	-	-	-	-	4.819	13.649	-	4.819	13.649	-
44.312	36.002	56.230	413.451	438.165	506.928	(107.099)	(110.770)	(171.211)	306.352	327.395	335.717

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)

Dane za rok 2011 i 2012 zostały skorygowane.

W prezentacji wyniku netto okresu segmentów poszczególne segmenty działalności przedstawione są odpowiednio do ich podziału w rachunku zysków i strat oraz z przeniesieniem na wynik Grupy. Ze względu na fakt, że segment Hotele pod względem zarządzania podlega innym kryteriom niż pozostałe segmenty, poniżej zaprezentowano odpowiednie informacje dla tego segmentu. Szczegółowe objaśnienia do poszczególnych segmentów pod względem ich zakresu i kryteriów zarządzania zawarte są w pkt. 2.

	Segment razem			Rozliczenie przejściowe			Suma częściowa Grupa		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
RACHUNEK WYNIKÓW SEGMENT HOTELE									
Przychody ze sprzedaży – hotele	107.741	112.135	103.156	(48.023)	(50.117)	(44.839)	59.719	62.018	58.317
Koszty materiałów	(41.467)	(44.980)	(41.984)	20.359	21.955	19.426	(21.108)	(23.025)	(22.558)
Koszty świadczeń pracowniczych	(25.838)	(26.472)	(25.076)	11.576	12.086	10.776	(14.262)	(14.386)	(14.300)
Gross Operating Profit (GOP)	40.436	40.684	36.096	(16.088)	(16.076)	(14.637)	24.349	24.608	21.459
Przychody after GOP	319	364	332	–	–	(36)	319	364	296
Managementfee	(6.414)	(7.980)	(5.812)	2.840	4.372	2.662	(3.575)	(3.608)	(3.151)
Różnice kursowe	(253)	885	(493)	112	(1.145)	254	(142)	(260)	(239)
Property Costs	(3.339)	(4.944)	(3.896)	2.054	2.978	1.244	(1.284)	(1.966)	(2.652)
Net Operating Profit (NOP)	30.749	29.008	26.226	(11.082)	(9.872)	(10.513)	19.667	19.137	15.713
Pozostałe koszty after GOP	(4.167)	(2.908)	(1.780)	2.370	1.294	1.801	(1.769)	(1.614)	21
Dzierżawa/wynajem	(4.721)	(2.113)	(2.041)	2.298	(482)	(365)	(2.423)	(2.595)	(2.405)
Planowe odpisy amortyzacyjne od aktywów trwałych	(15.658)	(17.091)	(18.513)	6.046	6.738	7.244	(9.612)	(10.352)	(11.269)
Odpisy aktualizacyjne od aktywów trwałych	–	(1.082)	(2.059)	–	–	657	–	(1.082)	(1.402)
Pozostałe odpisy aktualizacyjne	(1.016)	–	–	–	–	–	(1.016)	–	–
Zwiększenia wartości	7.556	6.591	16.301	(458)	(427)	(3.439)	7.098	6.164	12.862
Udział w wyniku z działalności operacyjnej segmentu „HOTELE“	12.743	12.405	18.134	(826)	(2.748)	(4.615)	11.917	9.657	13.519
pomniejszony o przychody ze sprzedaży między segmentami	(966)	(1.207)	(1.189)	966	1.207	1.189	–	–	–
Segment-EBIT	11.777	11.198	16.946	140	(1.541)	(3.426)	11.917	9.657	13.519
Wskaźniki operacyjne w segmencie „Hotele“									
Employees Hotel	1.492	1.551	1.524	(493)	(496)	(454)	999	1.054	1.070
Pokoje razem	3.486	3.645	3.862	(1.213)	(1.310)	(1.527)	2.273	2.335	2.335
Pokoje dostępne	3.422	3.612	3.556	(1.216)	(1.288)	(1.229)	2.205	2.324	2.328
Pokoje sprzedane	2.271	2.343	2.192	(865)	(905)	(831)	1.405	1.438	1.361
Obłożenie	66 %	65 %	62 %	–3 %	–3 %	–3 %	64 %	62 %	58 %
REVPAR (w EUR)	52,92	53,79	60,12	(10,65)	(10,84)	(10,81)	42,26	42,95	49,32
Zestawienie NOP (geograficznie):									
• Czechy	7.179	7.441	5.988	(131)	(8)	54	7.048	7.433	6.042
• Polska	11.592	11.830	11.257	(4.270)	(4.301)	(3.841)	7.322	7.529	7.416
• Rumunia	541	648	409	–	–	–	552	648	409
• Rosja	5.341	1.185	1.846	(585)	2.342	–	4.756	3.527	1.846
• Niemcy	2.957	3.790	3.383	(2.957)	(3.790)	(3.383)	–	–	–
• Francja	3.140	4.116	3.343	(3.140)	(4.116)	(3.343)	–	–	–

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI SEGMENTÓW (w 1.000 EUR)

Dane za rok 2011 i 2012 zostały skorygowane.

	Hotele			Investment Properties			Development & Services			Grupa razem na dzień 31 grudnia		
	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011	2013	2012	2011
DANE DOT. SEGMENTÓW NA POZIOMIE GRUPY (GEOGRAFICZNIE)												
Zestawienie aktywów trwałych (geograficznie):												
• Austria	-	-	-	-	-	-	37	30	89	37	30	89
• Czechy	81.205	97.485	120.656	-	-	-	-	-	-	81.205	97.485	120.656
• Polska	92.971	92.622	96.809	-	-	-	7.610	5.524	5.421	100.581	98.147	102.230
• Rumunia	13.740	13.750	14.380	-	-	-	-	-	-	13.740	13.750	14.380
• Rosja	42.774	43.790	37.510	-	-	-	-	-	-	42.774	43.790	37.510
• Węgry	-	-	-	10.207	9.822	8.176	10.524	10.622	9.634	20.731	20.444	17.810
Zestawienie przychodów ze sprzedaży (geograficznie):												
• Austria	-	-	-	-	-	-	228	93	1.143	228	93	1.143
• Czechy	28.007	30.759	29.523	352	366	379	-	-	-	28.359	31.125	29.902
• Polska	19.785	20.037	20.171	-	-	-	9.790	9.566	3.584	29.575	29.604	23.755
• Rumunia	2.320	2.528	2.208	-	-	-	-	-	-	2.320	2.528	2.208
• Rosja	9.925	9.058	6.711	-	-	-	-	-	-	9.925	9.058	6.711
• Węgry	-	-	-	1.201	1.201	1.205	-	-	-	1.201	1.201	1.205
Ø Zatrudnienie	1.518	1.562	1.562	1	1	-	52	58	56	1.519	1.563	1.562

NOTY DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2013

[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 2013 zostało w dniu 23 kwietnia 2014 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 kolejnych częściach poświęconych działalności poszczególnych segmentów.

[02] Informacje o segmentach działalności

Pod koniec roku obrotowego Grupa dostosowała sprawozdawczość wewnętrzną do zmienionego portfolio hoteli i nieruchomości, definiując trzy następujące segmenty działalności:

1. Hotele
2. Investment Properties (nieruchomości inwestycyjne)
3. Development & Services (działalność deweloperska i usługowa)

W aktualnej strukturze raportu nie określono podsegmentów. Kwoty z ubiegłego roku obrotowego zawarte w segmencie z działalności segmentów zostały odpowiednio skorygowane.

Segmenty działalności zostały oddzielone do siebie zgodnie z kryteriami określonymi w IFRS 8.5 i nast.. Poszczególne segmenty zostały zidentyfikowane na podstawie różnych produktów / usług. Poszczególne hotele oraz prowadzone nieruchomości stanowią zgodnie ze strukturą raportowania w Grupie same w sobie również segmenty działalności i zgodnie z IFRS 8.12 są łączone w segment Hotele wzgl. Investment Properties.

Transakcje między segmentami obejmują realizowane na zasadach rynkowych rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. W ramach transakcji z klientami zewnętrznymi realizowane jest poniżej 10% przychodów Grupy ze sprzedaży. Przychody ze sprzedaży na rzecz klientów przyporządkowane są w sprawozdaniu z działalności segmentów geograficznie według miejsca świadczenia usługi.

Sprawozdawczość wewnętrzna i z działalności segmentów realizowana jest zgodnie z przepisami IFRS, stosowanymi w UE. Część działalności wszystkich segmentów realizowana jest poprzez joint ventures. Przychody, koszty, aktywa i zobowiązania joint ventures włączane są proporcjonalnie. Rubryka „Przejście różnica“ pokazuje wyłącznie efekt przejścia między konsolidacją joint ventures wg udziałów (proporcjonalną) zgodnie ze sprawozdaniem z działalności segmentów i wg praw własności zgodnie z ujęciem w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Informacje o poszczególnych segmentach:

ad 1. Hotele:

Ten segment obejmuje wszelką działalność, aktywa i zobowiązania związane z prowadzeniem hoteli. Hotele są wyłączną własnością Grupy, częściową jej własnością poprzez joint ventures lub są dzierżawione. Za wyjątkiem kilku obiektów hotele uplasowane są w segmencie 4-gwiazdkowym. W roku obrotowym w sprawozdaniu z działalności segmentów uwzględniono w całości lub częściowo następujące hotele:

Czechy:	Palace (do 1.7.), Le Palais (do 10.12.), Diplomat, Savoy, angelo Praga, angelo Pilzno, Dvorak
Polska:	Hotel Intercontinental, andel's Kraków, Chopin, andel's Łódź, angelo Katowice, Amber Baltic
Rumunia:	angelo Bukareszt
Rosja:	Liner Jekaterynburg, angelo Jekaterynburg, Crowne Plaza St. Petersburg
Niemcy:	andel's Berlin
Francja:	Magic Circus, Dreamcastle

W celu zarządzania hotelami 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 właścicielskie after GOP, np. opłaty za zarządzanie, ubezpieczenia, podatki gruntowe etc.). Przejście z NOP na wynik z działalności operacyjnej (EBIT) wynika z rachunku wyników segmentu Hotele. Kolejne istotne wskaźniki typowe dla hoteli to obłożenie („occupancy”) oraz średni przychód na jeden pokój („REVPAR”).

Segment „Hotele” 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.

Przychody hoteli ze sprzedaży obejmują głównie przychody z pokoi oraz Food & Beverage. Hotele są zarządzane przez podmioty zewnętrzne; opłata z tytułu zarządzania (managementfee) z reguły jest kalkulowana jako odpowiedni procent przychodów ze sprzedaży i GOP. pozycja „Property Costs” obejmuje m.in. ubezpieczenia i podatki gruntowe.

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

ad 2. Investment Properties:

Segment Investment Properties obejmuje działalność, aktywa i zobowiązania związane z nieruchomościami (poza hotelami), które są prowadzone przez Grupę. Nieruchomości te są wyłączną własnością Grupy lub częściową jej własnością poprzez joint ventures. W głównej mierze są to obiekty biurowe. W roku obrotowym segment Investment Properties obejmuje następujące nieruchomości:

Czechy:	Powierzchnie biurowe i komercyjne w Pradze (w dzierżawie)
Polska:	Parkur Tower Warszawa
Rosja:	Airport City St. Petersburg (część wynajęta)
Węgry:	Biurowiec Elsбет (część wynajęta), Dioszegi, Sajka (wszystkie w Budapeszcie)

Zarządzanie tym segmentem opiera się na wskaźnikach wyników zgodnie z IFRS, w szczególności na EBITDA (wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem kosztów działalności finansowej i amortyzacji). Przychody ze sprzedaży obejmują głównie przychody z czynszu za wynajem oraz z tytułu rozbudowy przez najemców.

ad 3. Development & Services:

Segment Development & Services obejmuje działalność deweloperską i inne usługi oraz aktywa i zobowiązania z nimi związane, włącznie z działalnością w ramach holdingu Grupy. Przychody ze sprzedaży w tym segmencie wynikają ze sprzedaży nieruchomości rozwiniętych w projektach deweloperskich lub z usług na rzecz podmiotów trzecich i podlegają silnym wahaniom w ciągu roku. Przed sprzedażą prowadzone nieruchomości przyporządkowane do innych segmentów są przenoszone do segmentu Development & Services

W roku obrotowym w aktywach segmentu uwzględniono działki deweloperskie w Polsce, na Węgrzech i w Niemczech oraz budynki w (pre)budowie w Rosji i na Węgrzech.

W celu zarządzania segmentem stosuje się głównie wyniki ze sprzedaży, przy czym przychody ze sprzedaży, EBITDA i wynik segmentu skalkulowane wg IFRS stanowią wskaźniki najważniejsze.

[03] Zasady rachunkowości

3.1. 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. Spełnione zostały także dodatkowe wymogi określone w § 245a ust. 1 UGB (austriackiego kodeksu handlowego).

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzane jest zasadniczo zgodnie z zasadą (zamortyzowanych) kosztów, z wyłączeniem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych i aktywów finansowych przeznaczonych do zbycia, ujmowanych w bilansie wg wartości godziwej.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuacji działalności podmiotu. W celu kontynuacji działalności podmiotu konieczne jest dalsze bieżące refinansowanie krótkoterminowych zobowiązań finansowych oraz podjęcie kolejnych działań zapewniających płynność finansową. W zakresie ich realizacji istnieją zagrożenia. Zarząd spółki Warimpex zakłada możliwość zapewnienia płynności finansowej niezbędnej do kontynuacji działalności przedsiębiorstwa dzięki podjęciu odpowiednich kroków. Por. wyjaśnienia w notach do sprawozdania punkt 8.2.4.

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

Przeniesienie 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. W roku objętym sprawozdaniem wyłączone są w tym zakresie dwie spółki, z których każda na dzień bilansowy Grupy sporządziła okresowe sprawozdanie finansowe.

Wszystkie spółki włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostały zaprezentowane w pkt. 4 Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

3.2. Zmiany w zasadach rachunkowości oraz w przepisach o rachunkowości

3.2.1. Zmiana prezentacji

Warimpex zajmuje się rozwojem, prowadzeniem i sprzedażą nieruchomości. Wcześniej Grupa prezentowała tę działalność w rachunku zysków i strat w wariantcie porównawczym. Prezentacja w wariantcie kalkulacyjnym – specyficznym dla podmiotu – jest jednak w branży deweloperskiej bardziej rozpowszechniona i obejmuje istotniejsze informacje z punktu widzenia odbiorcy bilansu. W związku z tym Warimpex postanowił prezentować rachunek zysków i strat również w wariantcie kalkulacyjnym.

Przejście odpowiednich pozycji kosztowych prezentuje się następująco (por. także podział w pkt. 6.2. i 6.3.):

	Koszty działalności – hotele	Koszty działalności – Investment Properties	Koszty Development & Services	Koszty przypisane bezpośrednio do przychodów ze sprzedaży	Koszty zarządu	Razem
<i>Rok obrotowy 2012</i>						
Koszty materiału i koszty usług obcych	(26.648.154)	(541.837)	(784.243)	(27.974.234)	–	(27.974.234)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(9.132.211)	(9.132.211)	–	(9.132.211)
Koszty świadczeń pracowniczych (po korekcie)	(14.385.672)	(20.700)	(340.635)	(14.747.007)	(3.991.010)	(18.738.016)
Pozostałe koszty operacyjne	(2.211.546)	(286.853)	–	(2.498.399)	(5.274.560)	(7.772.958)
Razem	(43.245.372)	(849.390)	(10.257.089)	(54.351.851)	(9.265.569)	(63.617.420)
<i>Rok obrotowy 2013</i>						
Koszty materiału i koszty usług obcych	(24.984.239)	(437.504)	(686.918)	(26.108.660)	–	(26.108.660)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	–	–	(5.073.532)	(5.073.532)	–	(5.073.532)
Koszty świadczeń pracowniczych	(13.974.711)	(19.998)	(366.046)	(14.360.755)	(4.842.940)	(19.203.695)
Pozostałe koszty operacyjne	(1.400.922)	(286.272)	(79.587)	(1.766.780)	(5.832.626)	(7.599.407)
Razem	(40.359.872)	(743.774)	(6.206.082)	(47.309.728)	(10.675.566)	(57.985.294)

3.2.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

W ostatnich latach oprócz portfolio nieruchomości hotelarskich Warimpex rozbudował także działalność deweloperską i w zakresie wynajmu nieruchomości biurowych (nieruchomości inwestycyjne), bilansowaną zgodnie z IAS 40, w szczególności w zakresie joint ventures. Na skutek rosnącego znaczenia nieruchomości biurowych dla Grupy postanowiono zmienić model kosztów nabycia na stosowane powszechnie w tej branży prezentacji według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40, przyczyniając się tym samym do zwiększenia porównywalności i istotności informacji zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Skutki tej zmiany metody rachunkowości (model wartości godziwej wg IAS 40) przedstawiają się następująco:

2012

Wpływ na rachunek zysków i strat:

Planowa amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	401.629
Zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych	(2.014.417)
Zysk z aktualizacji wyceny	2.027.032
Strata z aktualizacji wyceny	(401.629)
Przychody z joint ventures	(19.331)
Podatek dochodowy odroczoney	(2.018)
Wpływ na wynik finansowy netto okresu	(8.735)

Zmiana nie miała wpływu na pozostały wynik okresu lub na rozwodniony czy podstawowy wynik na jedną akcję. Nie wpłynęła także na przepływy pieniężne.

31.12.2012

01.01.2012

Wpływ na kapitał własny:

Wynik z poprzednich okresów	1.818.691	–
Rzeczowe aktywa trwałe	–	(109.853)
Nieruchomości inwestycyjne	12.615	822.156
Inwestycje netto w joint ventures (at equity)	(19.331)	1.120.227
	1.811.974	1.832.530
Podatek dochodowy	(2.018)	(13.839)
	1.809.956	1.818.691

3.2.3. Nowe i zmienione standardy i interpretacje

- W roku obrotowym zastosowano po raz pierwszy następujące nowe i zmienione standardy:

IFRS 13 – Wycena wg wartości godziwej

IFRS 13 należy stosować od 1 stycznia 2013. Standard ten określa jednolite zasady określania wartości godziwej. Zastosowanie IFRS 13 nie miało decydującego wpływu na wycenę wartości godziwej Grupy. Dane w informacji dodatkowej dot. wartości godziwej zostały rozszerzone w związku z postanowieniami zawartymi w standardzie.

Zmiany do IAS 1 – Prezentacja składników pozostałych przychodów i kosztów

W związku ze zmianami IAS 1 pozostałe przychody i koszty należy wykazywać osobno dla pozycji, które w kolejnych okresach zostaną przeniesione do rachunku zysków i strat, oraz dla pozycji, które nie zostaną przeniesione w kolejnych okresach. Warimpex odpowiednio dostosował prezentację skonsolidowanego wyniku całosciowego.

Zmiany w IAS 1 – Wyjaśnienie wymogów dot. informacji porównywalnych

Ta zmiana IAS 1 wyjaśnia, że do bilansu otwarcia sporządzonego w wyniku korekty z datą wsteczną lub przeniesienia pozycji sprawozdania finansowego, nie są wymagane żadne porównywalne informacje dodatkowe. W związku z tym w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie ujęto żadnych informacji porównywalnych do bilansu otwarcia na 1 stycznia 2012. Zmiana ta nie wpływa na skonsolidowany wynik lub kapitał własny.

IAS 19 – Świadczenia pracownicze (zmieniony 2011)

Zmiany IAS 19 dotyczą głównie bilansowania świadczeń po zakończeniu stosunku pracy. Obejmuje to brak metody korytarzowej oraz bezwzględne ujęcie aktualizacji wyceny zobowiązań netto w pozostałych przychodach i kosztach, przy czym nie dokonuje się później przeniesienia do rachunku zysków i strat. Ponadto wymagane są liczne dodatkowe informacje, np. analizy wrażliwości. Grupa dokonała odpowiedniej korekty z datą wsteczną w rachunku zysków i strat oraz w pozostałych przychodach i kosztach. Wysokość korekty wynika ze zmian rezerwy na IAS 19 w pkt. 7.11.3.

Zmiany IAS 36 – Odpisy aktualizacyjne aktywów

29 maja 2013 IASB opublikowała „Recoverable Amount Disclosures for Non-Financial Assets“, regulując tym samym na nowo informacje dodatkowe, które zostały skorygowane przez IFRS 13. Tak więc istniejące obowiązki informacyjne dot. wartości odzyskiwalnej należy stosować tylko do aktywów niefinansowych, dla których w bieżącym okresie wykazano zmniejszenie lub zwiększenie wartości. Tym samym nie ma konieczności wykazywania wartości godziwej aktywów, których wartość nie uległa zmniejszeniu. Ponadto należy przestrzegać rozszerzonych obowiązków informacyjnych, jeżeli mają miejsce zmniejszenia lub zwiększenia wartości aktywów i wartość odzyskiwalna została określona na podstawie wartości godziwej pomniejszonej o koszt sprzedaży. Zmiany należy zastosować z datą wsteczną do lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 lub później. UE przyjęła zmiany w grudniu 2013 r. Grupa zdecydowała się na ich wcześniejsze zastosowanie.

- Poniższe standardy zostały przyjęte przez UE po publikacji przez IASB. Grupa zamierza stosować wymienione standardy od momentu ich wejścia w życie.

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. Standard ten należy zastosować w UE 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. Standard ten należy zastosować w UE dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 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 zastosować w UE dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 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. W szczególności należy dla każdego istotnego joint venture zaprezentować odrębne dane. Będzie to prowadzić do obszernych informacji dodatkowych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Standard ten należy zastosować w UE dla lat obrotowych rozpoczynających się z dniem 1 stycznia 2014 r.

- Następujące zmiany standardów należy stosować w UE od 1 stycznia 2013; nie mają one jednak znaczenia dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:
 - Zmiany IAS 12 – Podatki odroczone (realizacja wartości składnika aktywów)
 - Zmiany IFRS 1 – Drastyczna hiperinflacja i skreślenie stałych danych dla jednostek stosujących go po raz pierwszy
 - Zmiany IFRS 1 – Pożyczki rządowe
 - Zmiany IFRS 7 – Instrumenty finansowe: Informacje – potrącanie aktywów finansowych i zobowiązań
- Następujące standardy wzgl. zmiany standardów zostały już opublikowane przez IASB, ale nie zostały jeszcze przyjęte przez UE:
 - IFRS 9 – Instrumenty finansowe oraz następujące zmiany w IFRS 9, IFRS 7 i IAS 39
 - IAS 19 – Zmiany
 - Roczne poprawki IFRS 2010 – 2012
 - Roczne poprawki IFRS 2011 – 2013

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

3.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz jej bezpośrednich i pośrednich 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. Szczegółowe informacje dot. prezentacji joint ventures znajdują się w notach w pkt. 3.5.

Udział nie uprawniający do kontroli to kapitał własny jednostki zależnej, nieprzyporządkowanej do jednostki macierzystej ani bezpośrednio ani pośrednio. Udziały te wykazywane są oddzielnie dla wyniku finansowego netto okresu, całościowego wyniku finansowego netto okresu w skonsolidowanym bilansie oraz w prezentacji zmian kapitału własnego. 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.

3.4. 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. 3.1. i 8.2.4. 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:

3.4.1. Wycena wartości godziwej (IFRS 13)

Grupa wycenia instrumenty finansowe, np. instrumenty pochodne lub aktywa niefinansowe, np. nieruchomości inwestycyjne, na każdy dzień bilansowy wg wartości godziwej. Wartość godziwa to cena, która w zwykłych transakcjach między uczestnikami rynku w dniu wyceny przy sprzedaży składnika aktywów zostałaby przyjęta wzgl. zapłacona za przekazanie zobowiązania. Wyceniając wartość godziwą, przyjmuje się założenie, że transakcja dokonywana jest na rynku głównym lub – jeżeli takiego rynku nie ma – na rynku najkorzystniejszym.

Wartość godziwą określa się na podstawie założeń, które przyjęliby uczestnicy rynku określając cenę. Wyceniając wartość godziwą niefinansowego składnika majątku, uwzględnia się zdolność uczestników rynku do uzyskania korzyści ekonomicznych dzięki zastosowaniu najkorzystniejszych i najlepszych warunków lub dzięki sprzedaży innemu uczestnikowi rynku, który znajdzie dla składnika majątkowego najkorzystniejsze i najlepsze warunki.

Wszystkie aktywa i zobowiązania, dla których jest określana lub wykazywana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym wartość godziwa, klasyfikowane są wg następującej hierarchii wyceny w celu określenia wartości godziwej (hierarchia Fair Value):

- | | |
|-----------|--|
| Poziom 1: | Ceny notowane (niekorygowane) na rynkach aktywnych dla identycznych aktywów lub zobowiązań |
| Poziom 2: | Metody wyceny, w których można zaobserwować na rynku bezpośrednio lub pośrednio parametr wejściowy najniższego poziomu wyceny, istotny dla wyceny wg wartości godziwej |
| Poziom 3: | Metody wyceny, w których nie można zaobserwować na rynku parametru wejściowego najniższego stopnia, istotnego dla wyceny wg wartości godziwej |

W przypadku aktywów i zobowiązań prezentowanych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie powtarzalności, Grupa określa, czy miały miejsce zmiany między poziomami hierarchii, weryfikując klasyfikację na koniec każdego okresu sprawozdawczego (na podstawie parametrów wejścia najniższego poziomu, istotnych dla wyceny wg wartości godziwej).

3.4.2. Wycena nieruchomości

Odpisy aktualizacyjne i zwiększenie wartości środków trwałych (por. pkt. 6.4. i 7.1.):

Grupa regularnie monitoruje odpisy aktualizacyjne środków trwałych. 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. Wartość odzyskiwalna określana jest każdorazowo na podstawie opinii niezależnych rzeczoznawców w sprawie wyceny, dysponujących odpowiednimi kwalifikacjami i aktualnym doświadczeniem w zakresie sytuacji i rodzaju nieruchomości.

Do określenia wartości godziwej stosuje się metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach), a wartość godziwa jest szacowana przez zewnętrznego rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości. Odpowiada to poziomowi 3 hierarchii wyceny wartości godziwej. W przypadku wycenianych w opiniach środków trwałych (hotelu), wykorzystywanych w działalności operacyjnej i takich, dla których przyszłe przepływy pieniężne szacowane są na podstawie bieżącej działalności operacyjnej, wartość godziwa odpowiada zgodnie z opiniami wartości użytkowej.

Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momentu ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, prowadząca do wyższej wartości odzyskiwalnej.

Jeżeli tak jest, wartość bilansowa aktywa dopisywana jest do swojej wyższej wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości.

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 % (w roku poprzednim: 7 % do 9,5 %), a w tych położonych w Czechach 7,5 % do 8,25 % (w roku poprzednim: 7,5 % i 9 %) a dla Rosji 10 % i 12,5 % (w roku ubiegłym: 11 % i 12,5 %).

Okres objęty planowaniem wynosi zasadniczo dziesięć 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 6,32 mln Euro, przy Yield wyższym o 0,5% wzrósłby o 13,38 mln Euro.

Gdyby oczekiwane przepływy pieniężne były wyższe lub niższe o 10%, nastąpiłaby zmiana wartości hoteli w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym o 29,04 mln EUR wzgl. -29,04 mln EUR.

Zwiększenia lub zmniejszenia wartości zaprezentowano w pkt. 6.4. W zakresie wartości bilansowych tych składników majątkowych por. noty w pkt. 7.1.

Wynik wyceny nieruchomości inwestycyjnych:

W roku obrotowym Warimpex zmienił zasady rachunkowości dot. wyceny nieruchomości inwestycyjnych na model wartości godziwej. Grupa regularnie zatrudnia niezależnych zewnętrznych rzeczoznawców wg tych samych kryteriów, jak w przypadku nieruchomości hotelowych. Przy wycenie wartości godziwej zgodnie z hierarchią wyceny zawartą w IFRS 13 stosuje się metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach) (Fair Value – poziom 3).

Wyniki wyceny wynikające ze zmian wartości godziwych ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik. Wśród nieruchomości inwestycyjnych Grupa rozróżnia między nieruchomościami istniejącymi i rozwijanymi, dla których podczas wyceny stosuje się różne dane wejściowe. Więcej informacji na ten temat – por. pkt. 8.1.3. W zakresie rozwoju nieruchomości inwestycyjnych por. pkt. 7.2. Wynik z wyceny został przedstawiony w pkt 6.4.

3.4.3. Wycena wartości godziwej instrumentów finansowych

Jeżeli wartości godziwych stosowanych instrumentów finansowych nie można określić na podstawie cen notowanych na aktywnych rynkach, określa się je przy pomocy metod wyceny, m.in. metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Parametry wejściowe w tym modelu bazują w miarę możliwości na obserwowanych danych rynkowych. Jeżeli takich danych nie ma, wartość godziwa w dużej mierze opiera się na osądzie kierownictwa. Osąd kierownictwa dotyczy parametrów wejściowych, takich jak ryzyko płynności finansowej, ryzyko kredytowe i wahania cenowe.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym papiery wartościowe dostępne do sprzedaży oraz pochodne instrumenty finansowe ujęto wg wartości godziwej. Szczegółowe informacje na ten temat zawarte są w pkt. 7.9. i 7.13. Więcej wyjaśnień dot. instrumentów finansowych i wartości godziwych znajduje się w pkt. 3.6. i 8.1.

3.4.4. 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.

Por. noty w pkt. 6.8. Podatki dochodowe oraz 7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek).

3.5. 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.

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. Inwestycje netto obejmują także pożyczki udzielone joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. 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.

Przypisane wyniki joint venture przypisywane są ujętej wartości udziału, ujemne wyniki zaliczane są do wysokości inwestycji netto w joint venture.

Jeżeli inwestycja netto w joint venture ulega 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.

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 joint venture. 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.

Skład i zmiany inwestycji netto w joint ventures zostały szczegółowo opisane w pkt. 7.4.

3.6. Instrumenty finansowe

3.6.1. Aktywa finansowe

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.

3.6.2. 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.

3.6.3. 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.

3.6.4. Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa określa na każdy dzień bilansowy, czy wystąpiła utrata wartości składnika aktywów finansowych lub grupy składników finansowych. Utrata wartości ma miejsce, jeśli jedno lub kilka zdarzeń, które zaszły od czasu pierwszej wyceny aktywa („przypadek szkody”), wpływają na oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne aktywa finansowego lub grupy aktywów finansowych, i wpływ ten można wiarygodnie oszacować. Wskazania na utratę wartości mogą mieć miejsce, jeżeli istnieją przesłanki, że dłużnik ma poważne problemy finansowe.

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 aktywu 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.

3.6.5. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe przy pierwszej prezentacji klasyfikowane są jako zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów albo jako zobowiązania wyceniane wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik. Zobowiązania finansowe wyceniane są przy pierwotnym ujęciu w wartości godziwej: W przypadku aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanych kosztów nabycia pomniejszonych o przyporządkowane bezpośrednio koszty transakcyjne.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy:

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy obejmują wszystkie pochodne instrumenty finansowe z ujemną wartością godziwą (wraz z osobno wykazanymi wbudowanymi instrumentami pochodnymi), nie związane z zabezpieczeniami. Zyski i straty z tytułu zobowiązań finansowych, wyceniane wg wartości godziwej, ujmowane są w rachunku zysków i strat.

Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów:

Zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu z zastosowaniem metody efektywnej stopy procentowej wg zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji.

3.6.6. 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 naliczono stałe odsetki.

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 zgodnie z IAS 16.

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 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.

Por. informacje o leasingu w pkt. 9.2..

3.6.7. 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. Pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniami oraz spełniające warunki w zakresie Hedge Accounting zgodnie z IAS 39, są desygnowane w ramach zabezpieczenia i wykazywane zgodnie z przepisami dot. Hedge Accounting (zabezpieczenie przepływów pieniężnych). Instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa, gdy ich wartość godziwa jest dodatnia, i jako zobowiązania, gdy ich wartość godziwa jest ujemna.

W roku obrotowym wykazano po raz pierwszy wbudowane instrumenty pochodne z obligacji zamiennych. Pochodne instrumenty finansowe w ramach zabezpieczeń na dzień bilansowy nie występują.

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 zobowiązania.

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.

Na dzień bilansowy w Grupie nie istnieją pochodne instrumenty finansowe związane z zabezpieczeniami.

3.6.8. Hierarchia wartości godziwych

Hierarchia wartości godziwych opiera się na przepisach IFRS 13 (por. pkt. 3.4.1.)

3.7. 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 Evropský Investiční a.s. 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. 5.3.

3.8. Transakcje i salda 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. 4

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 Hotele – 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 31.12.2013 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

	31.12.2013	31.12.2012
Złoty polski (PLN/EURO)	4,1472	4,0882
Korona czeska (CZK/EURO)	27,4250	25,140
Forint węgierski (HUF/EURO)	296,9100	291,29
Frank szwajcarski (CHF/EURO)	1,2259	1,2072
Dolar amerykański (USD/EURO)	1,3783	1,3194
Rubel rosyjski (RUB/EURO)	44,9699	40,2286
Lej rumuński (RON/EURO)	4,4847	4,4291

3.9. Rzeczowe aktywa trwałe

Majątek trwały ulegający zużyciu ujmowany jest zgodnie z IAS 16 wg kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy aktualizacyjne, powiększonych o ewentualne zwiększenia wartości. Planowe odpisy amortyzacyjne dokonywane są liniowo i 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 także 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. Szczegóły dot. okresów użytkowania zawarte są w pkt. 7.1. w notach do sprawozdania.

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 zgodnie z IAS 23 po stronie aktywów razem z odpowiednim składnikiem aktywów i także amortyzowane przez dany okres użytkowania.

Rzeczowe aktywa trwałe są usuwane z bilansu po dokonaniu ich 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.

3.10. Nieruchomości inwestycyjne

Prezentacja odbywa się zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40. Zmiany wartości godziwej prowadzą w roku obrotowym do zysków lub strat z tytułu wyceny netto.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży i są utrzymywane w celu uzyskiwania przychodów z najmu lub zwiększenia wartości.

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.

3.11. 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 umowach bazowych.

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

Uzgodnione warunkowe świadczenie wzajemne ujmowane jest na dzień nabycia według wartości godziwej. Późniejsze zmiany wartości godziwej warunkowego świadczenia wzajemnego, stanowiącego składnik aktywów lub zobowiązań, są ujmowane zgodnie z IAS 39 w rachunku 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.

3.12. 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.

3.13. Utrata wartości aktywów trwałych

Co najmniej raz w roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiekolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży, zależnie od tego, która z nich jest wyższa. Jeśli wartość bilansowa składnika aktywów jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, dokonuje się wówczas odpisu do ustalonej wartości odzyskiwalnej. Przy szacowaniu wartości użytkowej prognozowane przepływy pieniężne są dyskontowane do ich wartości bieżącej przy zastosowaniu stopy dyskontowej przed uwzględnieniem skutków opodatkowania oraz z uwzględnieniem ryzyka typowego dla danego składnika aktywów. W celu określenia wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży stosuje się odpowiedni model wyceny (por. pkt. 3.4.2.).

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 prezentowana jest wówczas, gdy nastąpi negatywna zmiana pierwotnie oczekiwanego rozwoju projektu i wartość bilansowa jest wyższa niż odzyskiwalna.

3.14. Pozostałe aktywa finansowe

W pozostałych aktywach finansowych zawarte są pozostałe pożyczki. W zakresie ich wyceny por. nota w pkt. 3.6.4. Ponadto polityka Grupy zakłada zabezpieczanie otrzymanych gwarancji lub odpowiedzialności depozytami. Depozyty w bankach austriackich są wyceniane według zamortyzowanego kosztu.

3.15. 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 (głównie Food & Beverage) z segmentu „Hotele”. Zużycie określa się przy pomocy metody FIFO („First In-First Out”).

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

3.16. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty (środki pieniężne)

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

3.17. 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.

3.18. 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. Wycena rezerw następuje według metody projected-unit-credit-method. Prognozowane świadczenia dzielone są zgodnie z okresem zatrudnienia pracowników aż do przejścia w stan spoczynku. Kwoty rezerw określone są na dzień bilansowy przez zewnętrznego aktuarusza w formie opinii w zakresie matematyki ubezpieczeniowej. Zmiany w wycenie wykazywane są w pozostałych przychodach i kosztach na podstawie zmian IAS 19 (por. pkt. 3.2.3.) w okresie, w którym wystąpią. Odsetki ujmowane są w kosztach działalności finansowej. Rezerwy na fundusz socjalny dotyczą wyłącznie segmentu Development & Services.

Na dzień bilansowy istnieje jedno przyrzeczenie emerytalne dla Członka Zarządu spółki macierzystej. Dla tego przyrzeczenia zawarte zostało 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 to Pension Asset w rozumieniu standardu IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu. Plan zabezpieczenia na starość opiera się na wynikach i nie jest finansowany za pośrednictwem żadnego funduszu (unfunded).

Pozycja pozostałe długoterminowe aktywa trwałe zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 265 876,- EUR (w roku ubiegłym: 2 987 993,- EUR). Ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne obejmuje zgromadzony kapitał wraz z udziałem w zysku. W związku z wysokością przyrzeczenia emerytalnego, zabezpieczonego ubezpieczeniem, nie ma znaczącego ryzyka w zakresie planu emerytalnego.

3.19. Realizacja 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 IAS11

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.

3.20. Podatki

3.20.1 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.

3.20.2. Podatek odroczony

Na potrzeby sprawozdawczości finansowej, podatek odroczony jest obliczany metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością bilansową aktywów i pasywów wykazaną w sprawozdaniu finansowym a ich wartością podatkową. Podatek odroczony ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, z wyjątkiem rezerwy na odroczony podatek dochodowy w wyniku początkowego ujęcia wartości firmy lub innego składnika aktywów bądź zobowiązania przy transakcji niestanowiącej połączenia jednostek gospodarczych i w chwili jej zawierania nie mającej wpływu ani na wynik brutto określony zgodnie z przepisami prawa bilansowego,

ani na dochód do opodatkowania czy stratę podatkową. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowane są w odniesieniu do wszystkich odliczalnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych ulg podatkowych i niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice, ulgi i straty.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu o tyle, o ile przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Nieujęty składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego podlega ocenie na każdy dzień bilansowy i jest ujmowany do wysokości odzwierciedlającej prawdopodobieństwo osiągnięcia w przyszłości dochodów do opodatkowania, które pozwolą na odzyskanie tego składnika aktywów.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub rezerwa rozwiązana. Przyjmuje się przy tym za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące lub zapowiedziane na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych w pozostałym wyniku lub bezpośrednio w kapitale własnym, nie jest ujmowany w wyniku netto okresu.

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

3.20.3. 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.

3.21. Rezerwy w kapitale własnym

Kapitał zapasowy

Kapitał zapasowy obejmuje tę część kapitału własnego, która pochodzi spoza Grupy i nie odpowiada kapitałowi podstawowemu spółki macierzystej.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny zawiera tę część cichych rezerw, która przypada na stare udziały i która została określona w ramach sukcesywnego nabywania spółki zależnej zgodnie z IFRS 3 w drodze aktualizacji wyceny aktywów netto na dzień transakcji.

Rezerwa na przeliczenie pozycji w walucie

Skumulowane różnice kursowe, wynikające z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek zależnych sporządzonych w walucie obcej, dla których walutą funkcjonalną nie jest Euro, ujmowane są w rezerwie na przeliczenie pozycji w walucie.

Rezerwa available for sale

Rezerwa available for sale dotyczy niezrealizowanych jeszcze skumulowanych zmian wartości papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży ('available for sale').

Rezerwa Cashflow Hedge

Skumulowane niezrealizowane zmiany wartości godziwej pochodnych instrumentów finansowych, desygnowanych jako instrument zabezpieczający przepływy pieniężne, ujmowane są w rezerwie Cashflow Hedge. Na dzień bilansowy nie utworzono rezerwy Cashflow Hedge.

Rezerwa IAS 19

Rezerwa IAS 19 dotyczy skumulowanych, ujętych w pozostałych przychodach i kosztach zmian zysków i strat wynikających z matematyki ubezpieczeniowej w związku z ujętymi zgodnie z IAS 19 zobowiązaniami z tytułu świadczeń po lub w związku z zakończeniem stosunku pracy. Rezerwa ta w przyszłych okresach nie jest przenoszona do zysków lub strat.

3.22. 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 kapitał zapasowy bezpośrednio w kapitale własnym.

W przypadku obligacji zamiennych w walucie obcej nie określa się komponentu kapitałowego, lecz dokonuje osobnej wyceny zobowiązań i wbudowanych instrumentów pochodnych. Koszty transakcyjne dzielone są wg metody efektywnej stopy procentowej na cały okres ważności.

Niepochodna część obligacji zamiennych przyporządkowana jest zgodnie z IAS 39 kategorii „Kredyty i należności” i prezentowana wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Wbudowane pochodne instrumenty finansowe w kolejnej wycenie wyceniane są wg wartości godziwej. Zmiany wartości ujmowane są w rachunku zysków i strat z odniesieniem na wynik.

[04] Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego włączono sprawozdania finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jako spółki macierzystej oraz następujących spółek:

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział		Rodzaj konsolidacji ¹		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta Segment ²	funkcjonalna waluta	
		bepośr.	pośr.	2013	2012			2013	2012
Louvre Warimpex Development GesmbH (i.L.) ³	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	50.000	EUR	H	EUR EUR
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	2.943.252	EUR	H	EUR EUR
→ Grassi H1 Hotelbeteiligungs GmbH	A-Wiedeń	–	100 %	VK	VK	35.000	EUR	H	EUR EUR
→ Leuchtenbergring HotelbetriebsgesmbH ³	D-München	–	50 %		EK	25.000	EUR	H	EUR EUR
→ Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	24.000.000	CZK	H	EUR EUR
WX-Leuchtenbergring GmbH ³	D-Monachium	–	100 %	–	VK	25.000	EUR	H	EUR EUR
→ Bürohaus Leuchtenbergring - - GmbH & Co. Besitz KG ³	D-Monachium	–	39,50 %	–	EK	100.000	EUR	H	EUR EUR
- GmbH & Co. KG ³	D-Monachium	–	39,50 %	–	EK	60.000	EUR	H	EUR EUR
- Verwaltungs GmbH ³	D-Monachium	–	39,50 %	–	EK	25.565	EUR	H	EUR EUR
UBX Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	H	EUR EUR
UBX 2 Objekt Berlin Ges.m.b.H	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	DS	EUR EUR
UBX 3 Objekt Berlin Ges.m.b.H.	D-Monachium	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	DS	EUR EUR
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	D-Berlin	50 %	–	EK	EK	25.000	EUR	DS	EUR EUR
Revital z.R.t.	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	220.500.000	HUF	DS	HUF HUF
Becsinvestor kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	35.380.000	HUF	IP	EUR EUR
Warimpex Investconsult kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	10.000.000	HUF	IP	EUR EUR
Elsbet kft	HU-Budapeszt	100 %	–	VK	VK	103.000.000	HUF	IP, DS	EUR EUR
Warimpex Leasing GmbH	A-Wiedeń	100 %	–	VK	VK	500.000	EUR	H	EUR EUR
→ Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100 %	VK	VK	38.325.000	PLN	H	EUR EUR
→ Hansa Sp. z o.o. ³	PL-Międzyzdroje zlikwidowana		–	VK	VK	430.000	PLN	H	EUR EUR
→ Evropský Investiční Holding a.s.	CZ-Praga	–	100 %	VK	VK	100.000.000	CZK	H	EUR EUR
UBX Praha 1 s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	33.200.000	CZK	H	EUR EUR
Warimpex CZ s.r.o.	CZ-Praga	100 %		VK	VK	200.000	CZK	DS	CZK CZK
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	4.557.000	CZK	H	EUR EUR
KHD s.r.o. ⁴	CZ-Praga	–	–	VK	VK	2.000.000	CZK	H	EUR EUR
MEP s.r.o. (i.L.) ³	CZ-Praga	100 %	–	–	VK	900.000	CZK	DS	EUR EUR
WX Praha 1 s.r.o. (vormals Hotel Palace s.r.o.) ³	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	147.000.000	CZK	H	EUR EUR
Le Palais Praha s.r.o. ³	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	155.801.500	CZK	H	EUR EUR
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100 %	–	VK	VK	3.100.000	CZK	IP	EUR EUR
UBX 3 s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	EK	EK	200.000	CZK	DS	EUR EUR
UBX Plzen s.r.o.	CZ-Praga	50 %	–	EK	EK	200.000	CZK	H	EUR EUR
Hotelinvestments (Luxembourg) SARL	LU-Luksemburg	50 %	–	EK	EK	20.000	EUR	H	EUR EUR
UBX Development (France) SARL	F-Paryż	50 %	–	EK	EK	50.000	EUR	H	EUR EUR
→ UBX II (France) SARL	F-Paryż	–	50 %	EK	EK	50.000	EUR	H	EUR EUR
UBX (Luksemburg) SARL ⁴	LU-Luksemburg	–	–	EK	EK	50.000	EUR	H	EUR EUR
→ RL UBX Hotelinvestissement ⁴	F-Paryż	–	–	EK	EK	15.800.000	EUR	H	EUR EUR
France SARL Hotel Paryż II SARL	F-Paryż	50 %	–	EK	EK	650.000	EUR	H	EUR EUR
Asset Paryż II (Luxembourg) ⁴	LU-Luksemburg	–	–	EK	EK	50.000	EUR	H	EUR EUR
→ Asset Paryż II SARL ⁴	F-Paryż	–	–	EK	EK	5.530.000	EUR	H	EUR EUR
Warimpex Management Services Sp. z o.o. ³ (vormals: Warimpex Polska Sp. z o.o.)	PL-Warszawa	50 %	–	VK/EK	VK	9.095.000	PLN	DS	PLN PLN
→ El Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	81 %	–	VK	VK	1.300.000	PLN	DS	PLN PLN
→ Via Prop Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	100.000	PLN	DS	PLN –
Multidevelopment Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	50.000	PLN	IP	PLN PLN

Włączone jednostki zależne	Siedziba/Kraj	Udział		Rodzaj konsolidacji ¹		Kapitał zakł. lub akcyjny	Waluta Segment ²	funkcjonalna waluta	
		bepośr.	pośr.	2013	2012			2013	2012
WX Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	–	5.000	PLN	H	EUR –
Hotel Rondo Krakow Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	VK	–	5.000	PLN	H	EUR –
→ WX Krakow Sp. z o.o. SKA	PL-Kraków	–	100 %	VK	VK	11.207.000	PLN	H	EUR EUR
(vormals: Chopin Sp. z o.o.)									
Mogilska Office Development Sp. z o.o.	PL-Kraków	100 %	–	–	VK	7.045.000	PLN	H	PLN –
Warimpex Polska Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	2.000.000	PLN	DS	PLN PLN
(vormals: Evita Investments Sp. z o.o.)									
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H	EUR EUR
→ andel's Łódź Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H	EUR EUR
Goulds Investments S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H	EUR EUR
Ipopema Fund S.A.	PL-Warszawa	50 %	–	EK	EK	200.000	PLN	H	EUR EUR
→ Lanzarota Investments Sp. z o.o.									
Sienna Hotel S.K.A.	PL-Warszawa		50 %	EK	EK	81.930.000	PLN	H	EUR EUR
Lanzarota Sp. z o.o.	PL-Warszawa		50 %	EK	EK	5.000	PLN	H	EUR EUR
WX Budget Hotel Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	80.000	EUR	DS	EUR EUR
→ Warimpex HU1 kft. (i.L.)	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	12.600.000	HUF	DS	HUF HUF
→ Warimpex Property HU 2 kft	HU-Budapeszt	–	100 %	VK	VK	600.000	HUF	DS	HUF HUF
RLX Dvořák SARL ⁴	LU-Luksemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	H	EUR EUR
WX Krakow Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	DS	EUR EUR
→ UBX Krakow Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	H	EUR EUR
→ WX Management Services Sp. z o.o.									
Prozna Development SKA	PL-Warszawa	–	100 %	VK	VK	50.000	PLN	DS	EUR EUR
(vormals: Prozna Development Sp. z o.o.)									
→ Le Palais Holding s. a r.l.	LU-Luksemburg	–	100 %	VK	–	12.500	EUR	DS	EUR EUR
→ Prozna Properties Sp. z o.o. (i.L.)	PL-Warszawa	–	100 %	VK	–	3.650.000	PLN	DS	EUR EUR
→ Prozna Investments Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100 %	VK	–	23.550.000	PLN	DS	EUR EUR
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100 %	–	VK	VK	25.000	PLN	IP	PLN PLN
WX Białystok Holding S.A. ³	LU-Luksemburg	–	–	VK	VK	31.000	EUR	DS	EUR EUR
WX Warsaw Holding S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	IP	EUR EUR
→ GF Ramba Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	50 %	EK	EK	138.800	PLN	IP	EUR EUR
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50 %	–	EK	EK	50.000	PLN	H	EUR EUR
Sugura S.A.	LU-Luksemburg	100 %	–	VK	VK	31.000	EUR	H	EUR EUR
→ Comtel Focus S.A.	RO-Bukareszt	–	100 %	VK	VK	10.232.402	RON	H	EUR EUR
Reitano Holdings Limited	Cypr	60 %	–	VK	VK	4.275.187	EUR	H	EUR EUR
→ SAO Horeka Koltsovo	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	VK	157.600.000	RUB	H	RUB RUB
→ OOO RusAvia Horeka	RU-Jekaterynburg	–	60 %	VK	VK	1.000.000	RUB	H	RUB RUB
ZAO Avielen A.G. ⁵	RU-St. Petersburg	55 %	–	EK	EK	370.000.500	RUB	div	RUB RUB

i.L. = w likwidacji

¹ VK = konsolidacja pełna, EK = metoda praw własności² Segmenty: H = Hotele; IP = Investment Properties; DS = Development & Services; div = kilka segmentów (Szczegóły w sprawozdaniu z działalności segmentów w pkt. 2)³ Spółki zlikwidowane i sprzedane ujęto w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym proporcjonalnie do okresu ich przynależności do Grupy.⁴ Konsolidacja ma miejsce mimo cywilnoprawnej sprzedaży spółek, ponieważ Grupa w dalszym ciągu ponosi większość szans i ryzyk właścicielskich, co sprawia, że ma miejsce kontrola w rozumieniu SIC 12 (Konsolidacja – spółki celowe).⁵ Udziały w ZAO Avielen A.G. ujmowane są jako joint venture at equity, ponieważ zgodnie z umową spółki partnerom joint venture przyznano tak daleko idące prawa, w związku z tym nie zachodzi kontrola w rozumieniu IAS 27.

[05] Sprzedaż nieruchomości i zmiany konsolidacyjne**5.1. Sprzedaż nieruchomości i udziałów w spółkach**

W roku objętym sprawozdaniem sprzedano następujące nieruchomości i udziały w spółkach:

- a) 39,5% udział joint venture „Leuchtenbergring“ w styczniu 2013 (na dzień 31.12.2012 zgodnie z IFRS 5 wykazany)
- b) 50% udziałów w Warimpex Polska Sp. z o.o. (teraz: WX Management Services Sp.z o.o.) na dzień 30.06.2013; pozostałe 50% wykazywane jest zgodnie z metodą praw własności
- c) Sprzedaż nieruchomości i działalności operacyjnej Hotel Palace Praga w lipcu 2013 (na dzień 31.12.2012 zgodnie z IFRS 5 wykazany)
- d) 100% w spółce Hotel Le Palais Praga w grudniu 2013

Wpływ transakcji sprzedaży na sprawozdanie finansowe:

	Aktywa	Pasywa
<i>Skonsolidowany bilans::</i>		
Środki trwałe i wartości niematerialne i prawne	(15.465)	–
Udziały w joint ventures	50.228	–
Krótkoterminowe należności i zobowiązania	(134.683)	74.713
Środki pieniężne (w tym zgodnie z IFRS 5 wykazane: 224 314,- Euro)	(249.334)	–
Aktywa i zobowiązania grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży (IFRS 5)	(31.387.371)	20.041.192
Rezerwy z tytułu walut	–	(144.380)
	(31.736.625)	19.971.525

2013

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:

Wartość bilansowa części aktywów netto zbywanej spółki i nieruchomości	(11.765.101)
Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów i nieruchomości	16.378.706
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa i nieruchomości	(2.583.854)
Przychód netto	2.029.751

Przepływy pieniężne:

Zaprezentowane powyżej transakcje sprzedaży spowodowały w roku obrotowym następujące zwiększenia środków pieniężnych:

Uzgodnione wynagrodzenia	16.378.706
Wyплаты przypisane bezpośrednio	(2.583.854)
Należności z tytułu ceny kupna na dzień bilansowy	(2.733.062)
Uzyskane wynagrodzenie z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	11.061.790
pomniejszone o wypływy środków pieniężnych	(249.334)
Przepływy pieniężne	10.812.456

5.2. Pozostałe zmiany konsolidacyjne

W roku objętym sprawozdaniem zakupiono następujące spółki, których aktywa i zobowiązania na dzień nabycia nie stanowiły przedsiębiorstwa w rozumieniu IFRS 3:

Le Palais Holding SARL
Prozna Properties Sp. z o.o. (i.L.)
Prozna Investments Sp. z o.o.

Poszczególne identyfikowalne składniki aktywów i przejęte zobowiązania zostały wykazane zgodnie z IFRS 3.2 (b) wg wartości godziwej. Cena kupna spółek wyniosła 1,5 mln EUR; wpływ środków pieniężnych w wys. 0,7 mln EUR

5.3. Grupy do zbycia sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży

Pod koniec 2012 roku działalność operacyjna Hotelu Palace Praga oraz pozostały po częściowej sprzedaży z 2012 roku udział w joint venture „Leuchtenbergring” zostały sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży i przeniesione zgodnie z IFRS 5. Udział w joint venture „Leuchtenbergring” został sprzedany na początku stycznia 2013, zaś hotel Palace na początku lipca 2013.

Na początku kwietnia 2013 aktywa i zobowiązania hotelu Le Palais Praga sklasyfikowano jako przeznaczone do sprzedaży; sprzedaż spółki nastąpiła w grudniu 2013.

Aktywa i zobowiązania wszystkich grup do zbycia kształtowały się w roku sprawozdawczym następująco:

	Stan na dzień 01.01.	Zwiększenia	Zmiana w trakcie roku zgodnie z IFRS 5	Zmniejszenia z tytułu sprzedaży	Stan na dzień 31.12.
Aktywa::					
Nieruchomości	19.930.000	15.331.230	(955.949)	(27.005.281)	7.300.000
Joint ventures	4.198.312	–	–	(4.198.312)	–
Pozostałe należności krótkoterminowe	486.369	445.745	(643.723)	(183.778)	104.613
Środki pieniężne	224.112	175.283	(78.752)	(224.314)	96.329
	<u>24.838.793</u>	<u>15.952.258</u>	<u>(1.678.424)</u>	<u>(31.611.685)</u>	<u>7.500.942</u>
Zobowiązania:					
Kredyt projektowy	(13.064.000)	(10.975.844)	(295.141)	19.700.037	(4.634.947)
Zobowiązania krótkoterminowe	(584.761)	(800.277)	859.793	341.156	(184.090)
w tym na rzecz jednostek powiązanych (VI)	(195.814)	(224.490)	420.304	–	–
	<u>(13.648.761)</u>	<u>(11.776.121)</u>	<u>564.652</u>	<u>20.041.193</u>	<u>(4.819.037)</u>
Aktywa netto IFRS 5	11.190.032	4.176.137	(1.113.772)	(11.570.492)	2.681.905

Wykazane na dzień bilansowy zgodnie z IFRS 5 aktywa i zobowiązania dotyczą spółki Evropský Investiční Holding a.s.. Z łącznej kwoty kredytu projektowego na hotel Savoy 946 369,- wymagalne są krótkoterminowo, a pozostała część długoterminowo. Pozostały termin spłaty kredytu projektowego wynosi 4 lata. Średnie oprocentowanie wynosi 2,12%.

Hotel przeznaczony do sprzedaży został wyceniony według wartości godziwej w wysokości oczekiwanego przychodu ze sprzedaży pomniejszonego o koszty transakcji. Ponieważ wartości tej nie można zaobserwować, mamy do czynienia z poziomem 3 hierarchii IFRS dla ustalania wartości godziwej, i została ona określona na podstawie najlepszych dostępnych danych.

Wynik grup przeznaczonych do zbycia od chwili zaklasyfikowania jako przeznaczone do zbycia wynosi:

2013

Udział w wyniku:

Przychody	3.545.426
Koszty	(3.446.587)
Wynik brutto ze sprzedaży	98.839
Koszt pozyskania kapitału	(473.848)
Koszty związane z utratą wartości	(1.016.415)
Strata brutto z grup do zbycia	(1.391.424)
Udział w wyniku netto okresu	(1.391.424)
Udział w całościowym wyniku netto okresu	(1.391.424)

Przepływy pieniężne:

Działalność operacyjna	(117.231)
Działalność inwestycyjna	(60.466)
Działalność finansowa	98.945
Zmiana środków pieniężnych grup do zbycia	(78.752)

5.4. Sprzedaż udziałów w spółkach i nieruchomości w roku ubiegłym

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 Grupy. Skutki tej sprzedaży dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego wynikają więc 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“ w roku 2011 została rozliczona w roku 2012.

Wpływ wszystkich transakcji sprzedaży na sprawozdanie finansowe:

2012

Skonsolidowanych rachunek zysków i strat:

Uzgodniona cena (netto) kupna udziałów & nieruchomości	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
Przepływy pieniężne	1.023.158

W roku obrotowym w związku ze sprzedażą hotelu Intercontinental w Warszawie nastąpił dopływ środków pieniężnych do Grupy ze zwolnionych kont depozytowych w wys. 2 080 793 EUR.

[06] Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat**6.1. Przychody ze sprzedaży***Przychody z działalności deweloperskiej:*

Oprócz przychodów z hoteli i z wynajmu Grupa uzyskała przychody z działalności deweloperskiej w wysokości 10 018 807 EUR. Ok. 8 388 TEUR przychodów dotyczy biurowca Le Palais Offices w Warszawie.

Grupa dokonała rewitalizacji biurowca Le Palais Offices na zlecenie właściciela. W roku ubiegłym uzyskano w związku z tym przychody w wys. ok. 8.081 TEUR.

W roku obrotowym nieruchomość została odsprzedana z udziałem Warimpexu. Grupa realizowała różne usługi, takie jak akwizycja najemców i przeprowadzanie rozbudowy przez najemców, aby wynajmowany budynek można było sprzedać. Aktywowane rozbudowy przez najemców wykazano w roku ubiegłym w zapasach i usunięto z zapasów wraz z realizacją przychodów z działalności deweloperskiej przy zamknięciu transakcji (por. pkt 7.7.).

Ponadto przychody z działalności deweloperskiej obejmują przychody z joint ventures w wysokości 265 557,- Euro (w roku poprzednim 150 961,- Euro).

6.2. Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży

	2013	2012
<i>Pozycje kosztów bezpośrednich Hotele:</i>		
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(24.984.239)	(26.648.154)
Koszty świadczeń pracowniczych	(13.974.711)	(14.385.672)
Pozostałe koszty operacyjne	(1.400.922)	(2.211.546)
	(40.359.872)	(43.245.372)

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera opłaty za zarządzanie z segmentu Hotele wobec podmiotów powiązanych (Vienna International AG) w wysokości 3 559 657,- Euro (w roku ubiegłym: 3 593 624,- EUR).

Pozycje kosztów bezpośrednich Investment Properties:

Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(437.504)	(541.837)
Koszty świadczeń pracowniczych	(19.998)	(20.700)
Pozostałe koszty operacyjne	(286.272)	(286.853)
	(743.774)	(849.390)

Pozycje kosztów bezpośrednich Development & Services:

Zużycie materiałów i koszty usług obcych	(686.918)	(784.243)
Koszty świadczeń pracowniczych	(366.046)	(340.635)
Pozostałe usługi	(5.153.118)	(9.132.211)
	(6.206.082)	(10.257.089)

Wśród kosztów bezpośrednich Development & Services kwota 4 379 503 EUR (w roku ubiegłym: 8 591 347 EUR) dotyczy biurowca Le Palais Offices, Warszawa (por. pkt. 6.1.).

6.3. Koszty zarządu

	2013	2012
<i>Pozycje:</i>		
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.842.440)	(3.991.010)
Pozostałe koszty zarządu	(5.884.126)	(5.274.560)
	(10.726.566)	(9.265.569)

6.3.1. Koszty świadczeń pracowniczych

	2013	2012 korekta
<i>Pozycje kosztów:</i>		
Wynagrodzenia	(13.811.013)	(14.701.100)
Składki na ubezpieczenie społeczne	(2.714.257)	(2.867.318)
Pozostałe koszty wynagrodzeń	(612.838)	(626.181)
Dobrowolne świadczenia pracownicze	(6.853)	(14.113)
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	(1.229.466)	(877.389)
Zmiany rezerw i koszty zw. z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	(630.962)	224.016
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	61.793	(167.127)
	(18.943.596)	(19.029.211)
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 7.15.1.	(260.099)	291.195
	(19.203.195)	(18.738.016)
Minus koszty świadczeń pracowniczych przyporządkowane bezpośrednio do przychodów	14.360.755	14.747.007
Pozostałe koszty świadczeń pracowniczych	(4.842.940)	(3.991.010)

W roku objętym sprawozdaniem średnie zatrudnienie wyniosło 1 070 (w roku poprzednim: 1 114) osób.

Informacje dot. wynagrodzeń członków Zarządu zawarte są w notach w pkt. 9.3.2.2.

6.3.2. Pozostałe koszty zarządu

	2013	2012
<i>Pozycje:</i>		
Koszty doradztwa prawnego	(896.703)	(760.689)
Koszty administracyjne	(1.429.954)	(1.065.760)
Reklama	(280.733)	(332.297)
Podatek naliczony nieodliczalny	(445.534)	(427.760)
Czynsz dzierżawny „andel's Kraków“ & inne czynsze	(2.423.123)	(2.595.127)
Property Costs	(837.407)	(966.899)
Pozostałe	(1.285.954)	(1.624.428)
	(7.599.407)	(7.772.958)
Minus przyporządkowane bezpośrednio do przychodów pozostałe koszty zarządu	1.766.780	2.498.399
Pozostałe koszty zarządu	(5.832.626)	(5.274.560)

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 koszty właścicielskie, takie jak składki ubezpieczeniowe i podatki od nieruchomości gruntowych.

W roku obrotowym powstały koszty badania sprawozdania finansowego przez biegłego rewidenta Grupy, firmę Ernst&Young Wirtschaftsprüfungs GmbH Wien, w wysokości 111 000,- Euro (w roku poprzednim 108 000,- Euro) oraz koszty innych usług w wysokości 9 500,- Euro (w roku poprzednim 7 155,- Euro).

6.4. Odpisy amortyzacyjne i zmiana wartości

	2013	2012 korekta
<i>Pozycje:</i>		
Odpisy amortyzacyjne planowe	(9.746.204)	(10.527.095)
Odpisy aktualizacyjne środków trwałych	(1.499.545)	(1.339.048)
Pozostałe odpisy aktualizacyjne z wyceny IFRS 5 (por. pkt. 5.3.)	(1.016.415)	–
Zwiększenie wartości środków trwałych	7.762.355	6.879.225
Zysk z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	1.978.007	2.028.700
Strata z wyceny (nieruchomości inwestycyjne)	(154.963)	(401.629)
	(2.676.766)	(3.359.847)

Planowe odpisy amortyzacyjne, odpisy aktualizacyjne i zwiększenia wartości dotyczą środków trwałych (głównie hoteli), które zostały wykazane zgodnie z IAS 16 wg zamortyzowanych kosztów nabycia. Zyski i straty z wyceny wynikają ze zmian wartości godziwych nieruchomości inwestycyjnych, wykazywanych zgodnie z modelem wartości godziwej wg IAS 40.

Na dzień bilansowy uzyskano opinie w zakresie wyceny nieruchomości hotelowych od spółki CBRE Hotels. 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.

Zwiększenia wartości:

Istotne podwyższenia wartości dotyczą segmentu Hotele w wys. 7.045 TEUR (w roku ubiegłym: 6.164 TEUR). W segmencie Development & Services nastąpiły podwyższenia wartości w wys. 665 TEUR (w roku ubiegłym: 716 TEUR).

Jedna nieruchomość hotelowa została wyceniona wg wartości godziwej, określonej na podstawie wartości rynkowej, pomniejszonej o koszty transakcyjne. W tej kwestii dodatkowe informacje znajdują się w pkt. 5.3. W przypadku pozostałych hoteli i segmentu Development & Services wycena nastąpiła na podstawie wartości użytkowej, która wzrosła w porównaniu z rokiem ubiegłym w związku z wyższymi prognozowanymi przepływami pieniężnymi i niższymi stopami dyskontowymi. Oczekiwane wyższe przepływy pieniężne wynikają z wyższych wskaźników obłożenia w przyszłości i wyższych przychodów ze sprzedaży pokoi w porównaniu z założeniami w wycenie na poprzedni dzień bilansowy.

Stopy kapitalizacji brutto do określenia wartości użytkowej wynoszą 8,25% do 12,5%.

Wartość odzyskiwalna rzeczowych aktywów trwałych w segmencie hotelowym, w odniesieniu do których w roku obrotowym nastąpił wzrost wartości, wynosi 111.080 TEUR; w segmencie Development & Services 3.500 TEUR.

Odpisy aktualizacyjne:

Odpisy aktualizacyjne dotyczą w roku obrotowym w całości działek deweloperskich w segmencie Development & Services (w roku ubiegłym: -257 TEUR). W ubiegłym roku odpisy aktualizacyjne przypadały na segment Hotele w wys. -1.082 TEUR. Obniżenie wartości wynika ze zmiany szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych.

Działki wyceniane są wg wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży. Wycena została dokonana na poziomie 3 hierarchii wyceny.

Wartość odzyskiwalna rzeczowych aktywów trwałych, dla których w roku obrotowym dokonano zmniejszenia wartości, wynosi 6.586 TEUR.

6.5. Przychody z działalności finansowej

	2013	2012
<i>Pozycje:</i>		
Przychody z tytułu odsetek z Cashmanagement	140.890	135.617
Pozostałe	211.813	–
Wartość przyszła pozostałych pożyczek	612.421	–
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	–	974.290
<i>w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zmienną 05/2014: 0 EUR (w roku ubiegłym: 972.850 EUR)</i>		
	965.124	1.109.907

Pozostałe przychody finansowe dotyczą dokonywanej w trakcie roku aktualizacji wyceny obligacji zamiennej 05/2011 do 05/2014 w związku z przedterminową spłatą oraz zamianą z nowo wyemitowanymi w roku obrotowym obligacjami i obligacjami zmiennymi.

6.6. Koszty działalności finansowej

	2013	2012
<i>Pozycje:</i>		
Odsetki od kredytów w rachunku bieżącym, kredytów dot. projektów i innych kredytów	(12.398.264)	(14.701.002)
Odsetki od obligacji i obligacji zmiennych	(2.811.124)	(1.240.813)
Odsetki od pożyczek od akcjonariuszy mniejszościowych	(245.769)	(239.483)
Odsetki z tytułu rozliczeń wzajemnych z osobami powiązanymi	(43.862)	–
Zdyskontowanie pozostałych pożyczek	–	(536.834)
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	(140.449)	(147.659)
Pozostały koszt pozyskania kapitału	(1.312.884)	(1.113.277)
Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(421.533)	(6.792)
<i>w tym z Cross Currency Swap w zw. z obligacją zmienną 05/2014: 11.108 EUR (w roku ubiegłym: 0 EUR)</i>		
Zrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych	(540.000)	–
	(17.815.829)	(17.985.861)

Niezrealizowane straty z pochodnych instrumentów finansowych wynikają z wyceny wbudowanych instrumentów pochodnych w związku z obligacjami zmiennymi wyemitowanymi w roku obrotowym (por. także nota 7.13.1.).

Informacje dot. warunków oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 7.12.5. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz koszty związane z zaciąganiem zobowiązań finansowych oraz prowizje od kredytów wzgl. koszty transakcji ujęte według metody efektywnej stopy procentowej.

6.7. Zmiany kursowe w wyniku z działalności finansowej

	2013	2012
<i>Pozycje:</i>		
z obligacji (zmiennych) w PLN	(30.645)	(1.188.425)
z kredytów w CHF	340.837	(164.111)
z kredytów w EUR w jednostkach zależnych	(3.981.371)	1.311.039
	(3.671.178)	(41.497)

Dodatknie lub ujemne różnice kursowe z kredytów w CHF dotyczą niezrealizowanych strat z wyceny kredytów w CHF na dzień bilansowy, dla których ryzyko kursowe nie zostało zabezpieczone. Por. informacje w notach do sprawozdania punkt 8.2.2.

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

6.8. 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 2013 w wysokości 25 % (2012: 25 %) przedstawia się następująco:

	2013	2012 korekta
<i>Przejście koszt podatkowy:</i>		
<i>Skonsolidowany rachunek zysków i strat</i>		
Wynik brutto	2.530.199	9.420.175
Skonsolidowany wynik brutto x 25% stawka podatkowa	(632.550)	(2.355.044)
± różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	(162.637)	(719.474)
± efekt wyniku zwolnionego z podatku	2.545.198	2.738.794
± różnice stałe	(648.772)	(149.010)
± zakończone straty z ubiegłych okresów	(500.353)	–
± efekt zmian w ubiegłych okresach	(3.313)	–
± odpisy aktualizacyjne dot. podatku odroczonego	(32.157)	(114.883)
± wykorzystanie dotychczas nie wykazywanych aktywów z tytułu podatku	1.281.366	3.664.186
± niewykazane różnice przejściowe	(2.753.405)	(1.929.681)
± zagraniczny podatek źródłowy i minimalne pdop	(17.735)	(347.483)
± efekt różnic kursowych	819.286	(178.569)
Podatki zgodnie z rachunkiem zysków i strat	(105.071)	608.837
Efektywna stawka podatkowa	4,15 %	–6,46 %
<i>Skonsolidowany rachunek wyniku całościowego:</i>		
± zabezpieczenie przepływów pieniężnych	(139.602)	10.520
± kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	127.155	(822.658)
± zyski / straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej	112.695	124.263
± OCI-wyniki joint ventures	(725)	6.194
± udziały nieuprawniające do kontroli	16.173	580
± efekt różnic kursowych	25.589	1.216
	141.285	(679.885)

W kwocie faktycznego podatku dochodowego przypadającego w roku obrotowym 38.718,- EUR dotyczy korekt z lat ubiegłych.

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

Grupa dysponuje stratami z ubiegłych okresów w wys. 98.372.052,71 EUR (w roku ubiegłym: 102.266.093,82 EUR). Z tej kwoty podatkowych strat z ubiegłych okresów rozliczono 24.040.618,16 EUR (w roku ubiegłym: 33.548.449,03 EUR) z rezerwami na podatek odroczoney, dla podatkowych strat z lat ubiegłych w wys. 98 688 EUR (w roku ubiegłym: 480 061 EUR) wykazano podatek odroczoney, gdyż w najbliższej przyszłości zostaną rozliczone z zyskami do opodatkowania.

Podatkowe straty z lat ubieglych powstały:

w Czechach (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	9.042.929
w Polsce (rozliczane przez 5 lat, stawka podatkowa 19%)	12.402.792
na Węgrzech (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 19%)	2.392.237
w Luksemburgu (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 30%)	3.233.163
w Rumunii (rozliczane przez 7 lat, stawka podatkowa 16%)	4.253.987
w Rosji (rozliczane przez 10 lat, stawka podatkowa 20%)	13.561.184
w Austrii (rozliczane bez ograniczeń, stawka podatkowa 25%)	53.485.762
	98.372.053

W kolejnym roku obrotowym kończą się rozliczone straty z lat ubiegłych w wys. 390.121,46 EUR. Jeżeli w kolejnym roku obrotowym nie będą mogły być rozliczone z wynikami podlegającymi opodatkowaniu, wówczas w następnym roku podatek z tego tytułu wyniesie 74.123,08 EUR.

Dla podatkowych strat z ubiegłych okresów w wys. 74.232.746,75 EUR (w roku ubiegłym: 68.237.583 EUR) nie wykazano aktywów z tytułu podatku odroczonego, ponieważ nie można ich użyć do rozliczenia z podlegającymi opodatkowaniu wynikami innych podmiotów Grupy i powstały w jednostkach zależnych, które już od dłuższego czasu generują straty.

Gdyby Grupa aktywowała w latach ubiegłych wszystkie nieuwzględnione aktywa z tytułu podatku odroczonego, wynik netto okresu byłby niższy o 1.346.007 EUR. Kapitał własny byłby z kolei wyższy o 24.072.648 EUR.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego zgodnie z IAS 12.44. (outside base differences) w wys. 9.315.170 EUR (w roku ubiegłym: 120 220,96 EUR) 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 1.906.197 EUR (w roku ubiegłym: 605 889,51 EUR) nie zostały wykazane, ponieważ w przewidywalnej przyszłości nie wystąpi efekt odwrócony różnic przejściowych.

[07] Noty do bilansu**7.1. Rzeczowe aktywa trwałe**

Zmiany i skład pozycji rzeczowych aktywów trwałych przedstawiają się następująco:

	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wypożyczenie inwentarz hotelowy	Urządzenia i maszyny	Razem
Zmiana 2012:					
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	51.501.647	209.428.873	15.539.505	679.136	277.149.161
Zwiększenia	509.655	189.472	1.786.831	27.818	2.513.776
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(2.437.924)	(16.765.699)	(726.378)	–	(19.930.000)
Odpisy amortyzacyjne planowe	(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 dzień 31 grudnia	50.503.523	190.331.012	15.009.337	724.770	256.568.642

Stan na dzień 31.12.2012:

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

w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.12.4.)

254.324.588

Zmiana 2013:

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	50.503.523	190.331.012	15.009.337	724.770	256.568.642
Zwiększenia	1.690.289	3.340.475	1.078.540	373.681	6.482.985
Zmniejszenia	–	–	(51.606)	–	(51.606)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(1.880.000)	(12.965.217)	(484.049)	–	(15.329.265)
Zmniejszenia konsolidacyjne	–	–	(15.232)	–	(15.232)
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(5.426.119)	(3.970.822)	(67.555)	(9.464.497)
Koszty związane z utratą wartości	(409.947)	(1.089.599)	–	–	(1.499.545)
Zwiększenia wartości	3.197.133	4.512.200	–	–	7.709.332
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(317.589)	(4.150.150)	(498.064)	(12.488)	(4.978.291)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	52.783.409	174.470.968	10.999.736	1.018.407	239.272.521

Stan na dzień 31.12.2013:

Koszt nabycia lub wytworzenia	55.887.851	237.335.285	31.875.365	1.341.489	326.439.989
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(3.104.442)	(62.864.317)	(20.875.628)	(323.081)	(87.167.468)
	52.783.409	174.470.968	10.999.736	1.018.407	239.272.521

w tym służą jako podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (por. nota w pkt. 7.12.4.)

235.641.839

Informacje dot. odpisów aktualizacyjnych i zwiększenia wartości rzeczowych aktywów trwałych zawarte są w notach w pkt. 6.4.

	2013	2012
Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:		
• Budynki (oraz leasing finansowy)	60 lat	60 lat
• Urządzenia instalacyjne Hotele	15 lat	15 lat
• Elementy wyposażenia Hotele	7 lat	7 lat
• Wyposażenie przedsiębiorstwa	7-10 lat	7-10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Hotele rozkładane są zgodnie z IAS 16.43 (component approach) na obiekty budowlane oraz urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia i amortyzowane planowo w różnych okresach użytkowania.

7.2. Nieruchomości inwestycyjne

Dla nieruchomości inwestycyjnych Grupa stosuje model wartości godziwej. Informacje dot. istotnych danych wejściowych dla potrzeb wyceny zawiera punkt 8.1.3.

Zmiany i skład pozycji nieruchomości inwestycyjnych przedstawiają się następująco:

	Nieruchomości istniejące	Nieruchomości rozwijane	Razem 2013	Razem 2012 korekta
<i>Zmiany:</i>				
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	9.823.645	6.209.348	16.032.993	13.562.844
Korekta w zw. ze zmianą zasad rachunkowości	–	–	–	822.156
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia po korekcie	9.823.645	6.209.348	16.032.993	14.385.000
Nakłady inwestycyjne	14.083	968.527	982.610	20.921
Wynik z wyceny netto	369.576	1.453.468	1.823.044	1.627.072
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(15.647)	(15.647)	–
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	10.207.305	8.615.695	18.823.000	16.032.993
		31.12.2013	31.12.2012 korekta	31.12.2011 korekta
<i>Pozycje:</i>				
Koszt nabycia lub wytworzenia		19.365.652	18.463.356	18.438.831
Wyniki z wyceny niepodzielone		(542.652)	(2.430.363)	(4.053.831)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia		18.823.000	16.032.993	14.385.000
<i>zawarta wartość gruntu</i>		<i>4.485.552</i>	<i>2.301.552</i>	<i>1.466.781</i>
<i>Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych kredytów (nota pkt. 7.12.4.)</i>		<i>18.823.000</i>	<i>16.032.993</i>	<i>14.385.000</i>
		2013	2012	
<i>Wynik z pozycji Nieruchomości inwestycyjne:</i>				
Przychody z wynajmu i refakturowane koszty eksploatacyjne		1.552.979	1.567.215	
Koszty eksploatacyjne		(437.504)	(541.837)	
Konserwacja		(100.620)	(113.584)	
Koszty świadczeń pracowniczych w zw. z nieruchomościami inwestycyjnymi		(19.998)	(20.700)	
Pozostałe koszty w zw. z nieruchomościami inwestycyjnymi		(185.652)	(173.270)	
Przychody netto z tytułu wynajmu		809.205	717.825	

Korekta związana ze zmianą zasad rachunkowości dotyczy przejścia z bilansowania wg modelu kosztów nabycia zgodnie z IAS 40.56 i nast. na bilansowanie wg modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40.33 i nast.. Wpływ tej zmiany został szczegółowo przedstawiony w pkt. 3.2.1.

Zwiększenia kosztów nabycia nieruchomości inwestycyjnych nie obejmują żadnych istotnych późniejszych kosztów nabycia.

Pozostałe koszty w związku z nieruchomościami inwestycyjnymi obejmują koszty w wys. 36.772,- EUR (w roku ubiegłym: 0,- EUR) z tytułu nieruchomości, z których nie uzyskano żadnych przychodów.

7.3. Wartości niematerialne i prawne

Zmiany i skład pozycji wartości niematerialnych i prawnych przedstawiają się następująco:

	Wartość firmy	Pozostałe Wartości niematerialne i prawne	Razem
<i>Zmiana 2012:</i>			
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	921.266	219.470	1.140.737
Zwiększenia	–	906	906
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(96.850)	(96.850)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	31	31
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	921.266	123.556	1.044.823
<i>Stan na dzień 31.12.2012:</i>			
Koszty nabycia	921.266	890.670	1.811.937
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	–	(767.114)	(767.114)
	921.266	123.556	1.044.823
<i>Zmiana 2013:</i>			
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	921.266	123.556	1.044.823
Zwiększenia	–	8.469	8.469
Zmniejszenia konsolidacyjne	–	(233)	(233)
Odpisy amortyzacyjne planowe	–	(78.684)	(78.684)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	–	(24)	(24)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	921.266	51.120	972.386
<i>Stan na dzień 31.12.2013:</i>			
Koszty nabycia	921.266	725.327	1.646.593
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	–	(674.207)	(674.207)
	921.266	51.120	972.386

W przypadku pozostałych wartości niematerialnych prawnych mamy do czynienia głównie z oprogramowaniem planowo amortyzowanym liniowo. Odpisy amortyzacyjne wykazywane są w pozycji planowe odpisy amortyzacyjne w rachunku zysków i strat. Średni Okres użytkowania wynosi 5 lat.

Wykazana wartość firmy została zidentyfikowana w ramach nabycia jednostki i dotyczy hotelu angelo Praga.

Wartość odzyskiwalna ośrodka generującego przepływy pieniężne obliczana jest regularnie na podstawie wartości użytkowej w oparciu o zewnętrzną opinię. Wycena odbywa się na poziomie 3 hierarchii wyceny, a jej podstawą jest wartość oparta na dochodach. Do określenia wartości godziwej zastosowano metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych. Podstawę prognozowanych przepływów pieniężnych stanowi zatwierdzony budżet Hotelu angelo Praga na bieżący i przyszły rok. Współczynnik kapitalizacji (Yield) użyty do obliczeń wynosił 10% (w roku poprzednim 10%) dla bieżących przepływów pieniężnych. Yield odzwierciedla aktualną wycenę rynku pod względem zagrożeń wysokości i perspektywy czasowej przyszłych przepływów pieniężnych. W opinii dot. wyceny dokonano obliczeń na 10 lat na podstawie budżetu oraz doświadczeń i znajomości rynku posiadanych przez rzeczoznawców, zaś w 11. roku określono Exit Value ze współczynnikiem kapitalizacji 8% (w roku ubiegłym: 8%). Założony wskaźnik wzrostu poza okresem szczegółowego planowania wynosi 2% (w roku ubiegłym: 2%).

Uznane za możliwe zmiany istotnych danych wejściowych nie spowodowałyby amortyzacji wartości firmy.

7.4. Inwestycje netto w joint ventures (at equity)

7.4.1. Informacje ogólne

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych metodą praw własności (at equity) chodzi wyłącznie o inwestycje netto w joint ventures. Inwestycje netto obejmują udziały w kapitale joint ventures oraz pożyczki na rzecz joint ventures, których rozliczenie w najbliższym okresie nie jest planowane ani prawdopodobne. Udział w zyskach lub stratach do wysokości inwestycji netto wykazywany jest dodatkowo jako przypisany wynik. Ponadto uwzględnia się ewentualny koszt odpisu aktualizacyjnego zgodnie z IAS 28.31.

Na koniec roku obrotowego Grupa posiada udziały w następujących joint ventures w formie następujących funkcji/działalności:

Spółka:	Funkcja / Działalność
UBX Development (France) SARL	(Holding dla UBX II (France) s.a.r.l.)
→ UBX II (France) SARL	<u>Dzierżawca Hotel DreamCastle Paryż (leasing finansowy)</u>
Hotelinvestments SARL	(udziela gwarancji dla UBX II (France) s.a.r.l.)
Hotel Paris II SARL	<u>Dzierżawca Hotel Magic Circus Paryż (leasing finansowy)</u>
IPOPEMA 66 Fundusz Inwestycyjny	
Zamknięty Aktywów Niepublicznych	(posiada udziały w Sienna Hotel S.K.A.)
→ Sienna Hotel S.K.A.	
Lanzarota Investments Sp. z o.o.	<u>Prowadzi Hotel Intercont w Warszawie</u>
→ Lanzarota Sp. z o.o.	(komplementariusz Sienna Hotel S.K.A.)
UBX 1 Obiekt Berlin Ges.m.b.H	<u>Posiada i prowadzi Hotel Andel's Berlin</u>
UBX 2 Obiekt Berlin Ges.m.b.H	(własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
UBX 3 Obiekt Berlin Ges.m.b.H.	(własność/rozwój działki sąsiadującej z Hotel andel's Berlin)
Berlin Konferenz Betriebs GmbH	(spółka celowa (SPV) dla projektu w UBX 2&3 Berlin GmbH)
UBX Katowice Sp. z o.o.	<u>Posiada i prowadzi Hotel angelo Katowice</u>
UBX Plzen s.r.o.	<u>Posiada i prowadzi Hotel angelo Plzen</u>
UBX 3 s.r.o.	(realizacja projektów hotelarskich w Czechach)
GF Ramba Sp. z o.o.	<u>Posiada i prowadzi biurowiec Parkur Tower</u>
OA Avielen A.G.	<u>Posiada i prowadzi Hotel Airportcity St.Petersburg</u>
	<u>Posiada i prowadzi biurowiec Jupiter 1&2 w St.Petersburgu</u>
	realizuje biurowiec Zeppelin w St. Petersburgu

Bardziej szczegółowe informacje dot. podmiotów, w których spółka posiada udziały, zawarte są w zestawieniu podmiotów Grupy w notach w pkt. 4.

7.4.2. Skład i zmiany inwestycji netto w joint ventures

Zmiany i skład pozycji inwestycji netto w joint ventures przedstawiają się następująco:

	Udziały kapitałowe Joint ventures	Pożyczki Joint ventures	Razem
<i>Stan na dzień 31.12.2011 (po korekcie):</i>			
Inwestycje netto w joint ventures	38.176.378	96.718.873	134.895.251
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(18.432.535)	(17.026.665)	(35.459.200)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(24.774)	–	(24.774)
Odpisy aktualizacyjne	–	(6.038.561)	(6.038.561)
	19.719.069	73.653.647	93.372.716
<i>Stan na dzień 31.12.2012 (po korekcie):</i>			
Inwestycje netto w joint ventures	38.342.771	76.261.596	114.604.367
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(22.688.710)	(4.205.966)	(26.894.675)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(24.774)	–	(24.774)
Odpisy aktualizacyjne	–	(1.647.819)	(1.647.819)
	15.629.287	70.407.812	86.037.098
<i>Stan na dzień 31.12.2013:</i>			
Inwestycje netto w joint ventures	38.392.999	82.705.893	121.098.892
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	(18.258.677)	(2.990.043)	(21.248.720)
Niepodzielone przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	(21.873)	–	(21.873)
Odpisy aktualizacyjne	–	(1.825.543)	(1.825.543)
	20.134.322	79.715.850	98.002.756

W roku objętym sprawozdaniem skumulowane zmniejszenia wartości wynoszą 1.825.543 EUR (2012: 1.647.819 EUR; 2011: 6.038.561 EUR). Dotyczą one głównie inwestycji netto w te joint ventures, którym Grupa udzieliła pożyczek jako wspólnik ponad stosunek udziałów, oraz w przypadku których nie istnieją żadne zobowiązania partnera joint venture w zakresie wniesienia dopłat.

	2013	2012 korekta
<i>Zmiany w pozycji inwestycji netto w joint ventures:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	86.037.098	92.252.489
Korekta wg IAS 40.31 (przejście na wartość godziwą)	–	1.120.227
Skorygowana wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	86.037.098	93.372.716
Zwiększenie udziałów kapitałowych	50.228	228.392
Zmiana pozycji IFRS 5	–	(4.198.312)
Wypłata(+)/spłata(-) pożyczek	1.906.667	(21.815.187)
Wykorzystanie rezerw zw. z joint ventures	(1.037.347)	–
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	4.537.630	5.474.410
Zmniejszenia/zwiększenia wartości	(177.724)	5.845.528
Przyporządkowane wyniki z wyniku netto okresu	6.683.302	7.154.325
Przyporządkowane wyniki z pozostałego wyniku	2.902	(24.774)
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	98.002.756	86.037.098

7.4.3. Pozostałe informacje dot. joint ventures

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

	31.12.2013	31.12.2012 korekta	31.12.2011 korekta
<i>Udział w aktywach i zobowiązaniach joint ventures:</i>			
Aktywa obrotowe	49.740.760	26.609.742	19.689.193
Aktywa trwałe	160.304.357	197.962.686	248.629.800
Zobowiązania krótkoterminowe	(9.148.225)	(37.591.552)	(31.166.044)
Zobowiązania długoterminowe	(102.897.502)	(103.233.418)	(140.264.720)
Udział kapitału netto	97.999.390	83.747.458	96.888.230
Disagio od udziału nabytych należności			(4.492.315)
Rezerwy i nadwyżka nieujętych w rezerwach strat z joint ventures	3.365	1.041.113	976.801
	98.002.756	84.788.571	93.372.716
powiększone o udział kapitału netto joint venture wg IFRS 5	–	1.248.527	–
Wartość bilansowa inwestycji netto	98.002.756	86.037.098	93.372.716

Udział kapitału netto wszystkich joint ventures obejmuje:

	31.12.2013	31.12.2012 korekta	31.12.2011 korekta
<i>Udział kapitału netto:</i>			
Kapitał własny joint ventures	17.119.043	9.137.449	2.025.563
Otrzymane pożyczki od Grupy Warimpex (odpowiednio do udziału)	44.265.387	40.920.433	50.918.297
Otrzymane pożyczki od partnerów joint venture (odpowiednio do udziału)	36.614.961	33.689.576	43.944.370
	97.999.390	83.747.457	96.888.230

	2013	2012 korekta
<i>Udział w przychodach i kosztach joint ventures:</i>		
Przychody	56.433.016	63.897.063
Koszty	(49.753.078)	(56.803.285)
	6.679.937	7.093.778
Dotowanie/rozwiązanie rezerw zw. z joint ventures	–	60.546
Wynik	6.679.937	7.154.325

7.5. Pozostałe aktywa finansowe

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje długoterminowe:</i>		
Pożyczki i inne należności długoterminowe	5.564.594	5.081.821
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	4.680.663	1.507.879
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	265.876	2.987.993
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	500.000	1.500.000
	11.011.134	11.077.694
	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje krótkoterminowe:</i>		
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	241.127	–
Pozostałe	–	2
	241.127	2

Aktywa zdeponowane jako zabezpieczenia zobowiązań wzgl. zobowiązań warunkowych wynoszą 4.921.790 EUR. Warunki są zgodne ze zwykłymi warunkami umów poszczególnych kontrahentów.

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

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanego w roku 2009 hotelu andel's Kraków (por. nota 9.1.3.2.) i sprzedanego w 2012 r. hotelu Intercont Warszawa. Pozostałe aktywa trwałe dotyczą zabezpieczenia bez możliwości dowolnego dysponowania (aktywa finansowe) w związku z kredytem projektowym dla hotelu angelo Airport Bukareszt.

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczenia zawartego w zakresie przyrzeczeń emerytalnych dla członków Zarządu.

7.6. Rozliczenia z tytułu podatku odroczonego (aktywa i rezerwy na podatek)

Zmiany i skład pozycji rozliczeń z tytułu podatku odroczonego przedstawiają się następująco:

	dostępne aktywa z tyt. podatku odroczonego		w tym wykazane aktywa z tyt. podatku odroczonego	
	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012 korekta
<i>Pozycje:</i>				
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	3.221.439	3.897.820	596.994	97.978
Przejęciowe różnice w związku z udziałami w joint ventures	6.441.498	10.404.301	3.836.881	6.403.794
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	585.606	28.865	15.826	13.739
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	278.192	669.320	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	1.425.232	1.877.025	970.523	1.198.361
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	22.263.476	22.314.784	5.072.912	6.246.925
Odpisy aktualizacyjne podatku odroczonego			(805.816)	(187.337)
	34.215.443	39.192.115	9.687.321	13.773.460
Saldo wobec tego samego organu podatkowego			(9.660.576)	(13.334.548)
			26.745	438.912

Rezerwa na podatek odroczony
31.12.2013 31.12.2012
korekta

<i>Pozycje:</i>		
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych	(14.361.336)	(16.428.647)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	(1.286.101)	(1.286.101)
Przejęciowe różnice w związku z udziałami w joint ventures	(3.924.323)	(5.851.803)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	(787.378)	(1.242.036)
Różnice z wyceny kapitału obcego i rezerw	(670.983)	(651.665)
	(21.030.120)	(25.460.252)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	9.660.576	13.334.548
	(11.369.544)	(12.125.704)

aktywa z tytułu podatku odroczonego Rezerwa na podatek odroczony
2013 2012 2013 2012
korekta korekta

<i>Pozycje:</i>				
Stan rozliczeń na dzień 1 stycznia		351.654		(12.386.386)
Zasady rachunkowości IAS 40		(109.853)		(13.839)
Stan na dzień 1 stycznia po korekcie	438.912	241.801	(12.125.704)	(12.400.225)
Zmiany konsolidacyjne	84.696	–	(193)	–
<i>Zmiany ujęte w pozostałych przychodach i kosztach</i>				
w związku z przeliczeniem pozycji w walucie	(304.500)	2.226	346.262	(429)
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	(725)	6.194	–	–
Kolejna wycena papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	–	(296.426)	127.155	(526.232)
Wynik wynikający z matematyki ubezpieczeniowej IAS19	112.695	124.263	–	–
Cashflow Hedges	–	–	(139.602)	10.520
<i>Zmiana ujęta w wyniku netto okresu</i>	(304.333)	360.855	422.538	790.662
Stan na dzień 31 grudnia	26.745	438.912	(11.369.544)	(12.125.704)

7.7. Zapasy

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Zapasy towarów	699.585	833.920
Nieukończone projekty nieruchomościowe	–	1.124.196
	699.585	1.958.116

Zapasy towarów dotyczą głównie krótkoterminowych zasobów towarów Food & Beverage hoteli. Odpisy aktualizacyjne dotyczące stanu magazynowego nie były konieczne.

Kwota zapasów ujętych w okresie sprawozdawczym jako koszt, wynika z danych w pkt. 6.2. (Koszty bezpośrednio przyporządkowane do przychodów ze sprzedaży).

Projekty deweloperskie wykazane na dzień 31 grudnia 2012 dotyczą biurowca Le Palais Offices w Warszawie. Szczegółowe informacje zawarte są w części dot. przychodów ze sprzedaży w pkt. 6.1.

7.8. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe)

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Należności z tytułu dostaw i usług	3.068.953	3.358.544
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	626.641	1.026.056
Należności wobec organów skarbowych	809.418	312.760
Należności z tytułu sprzedaży	2.733.062	–
Zapłacone zaliczki	300.588	740.678
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	1.108.970	801.527
Należności wobec joint ventures	38.197	76.948
Rozliczenia międzyokresowe	529.638	544.617
	8.588.826	5.835.074

Należność z tytułu sprzedaży dotyczy sprzedaży spółki Le Palais Praha s.r.o. (por. pkt. 5.1.) i wpłynęła w styczniu 2014.

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

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
• nieprzeterminowane, brak odpisu aktualizującego	2.470.346	2.446.029
• przeterminowane 30 dni, brak odpisu aktualizującego	380.693	532.395
• przeterminowane 60 dni, brak odpisu aktualizującego	147.253	125.571
• przeterminowane 90 dni, brak odpisu aktualizującego	51.956	88.259
• przeterminowane 120 dni, brak odpisu aktualizującego	16.612	18.872
• przeterminowane >120 dni, brak odpisu aktualizującego	2.092	147.417
• odpisy aktualizujące należności	234.554	313.172
	3.303.507	3.671.715

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

	2013	2012
<i>Zmiany:</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	(313.172)	(223.098)
Zmiany konsolidacyjne	15.728	–
Wykorzystanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	(15.044)	(84.090)
Dotowanie rezerw na odpisy aktualizacyjne	62.819	–
Różnice kursowe	15.114	(5.984)
Stand na dzień 31 grudnia	(234.554)	(313.172)

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

7.9. Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

	2013	2012
<i>Zmiany:</i>		
Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	7.279.433	3.988.802
Zwiększenia	1.836.189	–
Późniejsza wycena	(508.621)	3.290.631
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	8.607.000	7.279.433

Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży dotyczą 9,88%-owego udziału w Palais Hansen Immobilienentwicklung GmbH – spółce właścicielskiej Palais Hansen. Palais Hansen składa się z hotelu, otwartego w marcu 2013 roku, oraz z luksusowych mieszkań. 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, określoną na podstawie opinii dotyczącej wyceny.

7.10. Środki pieniężne

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Środki pieniężne w kasie	121.940	156.848
Środki pieniężne w banku	4.826.537	6.511.935
Pozostałe	–	476.185
	4.948.478	7.144.968

Środki pieniężne obejmują środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych dla jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego do trzech 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 odpowiada wartości bilansowej.

7.11. Kapitał własny

7.11.1. Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję

Kapitał akcyjny Spółki jest podzielony na 54 000 000 sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej i został wpłacony w całości. Na dzień bilansowy Spółka posiada 66 500 sztuk akcji własnych, nabytych po średnim kursie 4,53 EUR/akcję.

Średnia ważona liczba akcji zwykłych, będących w obiegu w okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 wynosi 53 933 500 sztuk.

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje akcje i akcje potencjalne:</i>		
Akcje jednostkowe w 1 stycznia do 31 grudnia	54.000.000	54.000.000
minus akcje własne	-66.500	-66.500
Średnia ważona liczba akcji zwykłych	53.933.500	53.933.500
<i>Efekt rozwodnienia akcje potencjalne:</i>		
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 05/2011 – 05/2014 ważne	2.526.000	5.179.828
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 04/2013 – 03/2016 ważne	2.776.592	–
akcje zatwierdzone obligacja zamienna 10/2013 – 10/2016 ważne	360.462	–
ważone zatwierdzone akcje obligacje zamienne	5.663.054	5.179.828
Średnia ważona liczba akcji zwykłych		
skorygowane o efekt rozwodnienia	59.596.554	59.113.328
	2013	2012
		korekta
<i>Wynik na jedną akcję (w odniesieniu do liczby średniej ważonej):</i>		
Wynik netto okresu przypadający akcjonariuszom Grupy:		
podstawowy	2.613.354	7.951.251
Korekta zw. z potencjalną zamianą obligacji zamiennych	1.620.595	1.290.445
rozwodniony	5.424.478	9.192.062
Wynik na jedną akcję podstawowy = rozwodniony	0,05	0,15
	2013	2012
<i>Zmiana akcje zatwierdzone obligacje zamienne 2011 – 2014</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	5.179.828	5.179.828
Wykup / Zamiana obligacji zamiennych	-4.202.502	–
Stand na dzień 31 grudnia	977.326	5.179.828
<i>Zmiana akcje zatwierdzone obligacje zamienne 04/2013 – 03/2016</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	–	–
Emisja	3.753.541	–
Stand na dzień 31 grudnia	3.753.541	–
<i>Zmiana akcje zatwierdzone obligacje zamienne 10/2013 – 10/2016</i>		
Stan na dzień 1 stycznia	–	–
Emisja	2.156.863	–
Stand na dzień 31 grudnia	2.156.863	–

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, skorygowany o zmianę w zw. z zamianą potencjalnych akcji, 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. Ten rozwodniony wynik brany jest pod uwagę tylko wówczas, gdy w wyniku zamiany wynik na jedną akcję ulegnie zmniejszeniu lub strata okresu ulegnie zwiększeniu. W innym przypadku wynik rozwodniony odpowiada wynikowi podstawowemu.

Nieznane są żadne szczególne prawa lub ograniczenia związane z akcjami.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31 grudnia 2013, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy..

Sprawozdanie to wykazuje zysk netto w wysokości 5 016 020,- EUR, który odpowiada zyskowi bilansowemu. Zgodnie z postanowieniami austriackiego kodeksu handlowego (Unternehmungsgesetzbuch) zysk bilansowy nie podlega wypłacie. Zarząd składa Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy propozycję, aby nie wypłacać dywidendy i przenieść wynik bilansowy na nowy rachunek.

7.11.2. Informacje dotyczące zarządzania kapitałem

Dla celów zarządzania kapitałem na płaszczyźnie Grupy stosuje się kapitał własny wykazany w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Priorytetowym celem zarządzania kapitałem przez Grupę jest zapewnienie, aby utrzymała ona wysoki udział kapitału własnego w celu wspierania działalności gospodarczej i maksymalizacji wartości dla akcjonariuszy (Shareholder Values).

Grupa nie podlega żadnym wymogom kapitałowym wynikającym ze statutu bądź narzuconym z zewnątrz. Wymogi ustawowe istnieją jedynie w zakresie kapitału akcyjnego i ustawowych kapitałów rezerwowych i zostały w całości spełnione.

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

Na dzień bilansowy udział kapitału własnego wynosił 23,2% (w roku ubiegłym: 21,7%) i mieścił się w przewidzianych granicach.

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Kalkulacja udziału kapitału własnego:</i>		
Kapitał własny	92.376.048	90.861.977
Kapitał obcy	306.351.769	327.394.570
Suma pasywów	398.727.817	418.256.547
Udział kapitału własnego w %	23,2 %	21,7 %

7.11.3. Kapitały rezerwowe

Kapitał własny Grupy oprócz kapitału akcyjnego spółki macierzystej obejmuje następujące kapitały rezerwowe: kapitał rezerwowý, kapitał rezerwowý na akcje własne i inne kapitały rezerwowe (z aktualizacji wyceny, na przeliczenie pozycji w walucie obcej, rezerwa available for sale, rezerwa Cashflow Hedge, rezerwa IAS 19). Pozostałe informacje dot. rodzaju i celu kapitałów rezerwowych znajdują się w pkt. 3.21.

Analiza pozostałych przychodów i kosztów na każdy składnik kapitału własnego przedstawia się następująco:

	Kapitał z aktualizacji wyceny	Rezerwa przeliczenie pozycji w walucie	Rezerwa for sale- available	Rezerwa Cashflow Hedge	Rezerwa IAS 19	Razem
<i>Zmiana 2012:</i>						
Stan na dzień 1 stycznia	5.358.755	(3.708.252)	–	(557.458)	–	1.093.045
Pozostałe przychody i koszty bieżące	–	341.090	3.290.631	(55.366)	(497.052)	3.079.303
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	(24.774)	–	–	–	(24.774)
Podatek (odroczony)	–	7.410	(822.658)	10.520	124.263	(680.465)
Pozostałe przychody i koszty razem	–	323.726	2.467.973	(44.846)	(372.789)	2.374.064
Stan na dzień 31 grudnia	5.358.755	(3.384.526)	2.467.973	(602.304)	(372.789)	3.467.108

Zmiana 2013:

Stan na dzień 1 stycznia	5.358.755	(3.384.526)	2.467.973	(602.304)	(372.789)	3.467.108
Zmiany konsolidacyjne	–	144.380	–	–	–	144.380
<i>w tym zmiana pozycji rach. zysków i strat</i>	–	144.380	–	–	–	144.380
Pozostałe przychody i koszty bieżące	–	(627.271)	(508.621)	741.906	(450.781)	(844.766)
<i>w tym zmiana pozycji rach. zysków i strat</i>	–	–	–	540.000	–	540.000
Pozostałe przychody i koszty joint ventures	–	2.902	–	–	–	2.902
Podatek (odroczony)	–	24.863	127.155	(139.602)	112.695	125.112
Pozostałe przychody i koszty razem	–	(599.506)	(381.466)	602.304	(338.086)	(716.753)
Stan na dzień 31 grudnia	5.358.755	(3.839.652)	2.086.507	–	(710.875)	2.894.736

Pozostałe przychody i koszty przypadające na udziały nieuprawnijające do kontroli w wys. -446 339 EUR dotyczą przeliczenia pozycji w walucie, na które przypada podatek odroczony w wys. 16 173 EUR.

7.12. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe obejmują oprocentowane zobowiązania służące finansowaniu Grupy – głównie obligacje zamienne, obligacje i kredyty od instytucji finansowych lub innych podmiotów. Nie odpowiadają one zobowiązaniom finansowym w rozumieniu IAS 32, które zostały oddzielnie wykazane w pkt. 8.1.1.

7.12.1. Obligacje zamienne

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Obligacje zamienne 05/2011 – 05/2014	2.980.156	15.396.168
Obligacje zamienne 04/2013 – 03/2016	5.391.158	–
Obligacje zamienne 10/2013 – 10/2016	2.636.937	–
	11.008.252	15.396.168

W zakresie ujęcia obligacji zamiennych odsyłamy do wyjaśnień w pkt. 3.22. oraz do prezentacji wbudowanych pochodnych instrumentów finansowych w pkt. 7.13.1.. Potencjalne akcje z obligacji zamiennych zaprezentowano w pkt. 7.11.1.

W 2011 r. wyemitowano obligacje zamienne o łącznej wartości nominalnej 66,25 mln PLN (ok. 16,8 mln EUR). Wartość jej poszczególnych części wynosi 250.000,- PLN. Obligacja zamienna jest ważna przez okres trzech lat, a jej termin wykupu to 6 maja 2014. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 12,79 PLN. Terminy wypłaty odsetek to 6 listopada i 6 maja każdego roku. Oprocentowanie wynosi 8,5%. W roku objętym sprawozdaniem wykupiono lub zamieniono na nowo wyemitowane obligacje obligacje zamienne o wartości nominalnej 53,75 mln PLN (ok. 12,9 mln EUR).

Wiosną 2013 dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 26,5 mln PLN (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. Terminy wypłaty odsetek to 31 marca i 30 września każdego roku. 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 Euro) przeznaczono na wcześniejszy wykup obligacji zamiennych 2011 r. W październiku 2013 r. dokonano emisji obligacji zamiennych o łącznej wartości nominalnej 16,5 mln PLN (ok. 3,9 mln EUR) z trzyletnim okresem ważności i z oprocentowaniem w wysokości 3,9 % p.a., z wypłatą w okresach półrocznych, 30 kwietnia i 31 października każdego roku.. Premia konwersyjna została ustalona w wysokości 7,65 PLN. Część w wys. 13,5 mln PLN (ok. 3,2 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011. Ponadto z przychodów z tytułu emisji kwotę 0,5 mln PLN (ok. 0,1 mln Euro) przeznaczono na wcześniejszy wykup obligacji zamiennych 2011 r. Ponadto uwzględniono częściowe koszty transakcyjne odpowiednio do metody efektywnej stopy procentowej.

7.12.2. Pozostałe obligacje

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Obligacje 03/2013 – 03/2016	15.127.438	–
Obligacje 10/2013 – 10/2017	1.992.107	–
	17.119.545	–

Na początku marca 2013 r. wyemitowano obligacje o łącznej wartości nominalnej 63,065 mln PLN (ok. 15,3 mln EUR). Oprocentowanie wynosi 7% + 6M WIBOR z płatnościami półrocznymi każdorazowo 31.3. i 30.9. każdego roku. Okres wykupu wynosi trzy lata. Część nominalna w wys. 26,75 mln PLN (ok. 6,5 mln EUR) została zamieniona z istniejących obligacji zamiennych z roku 2011. W październiku 2013 r. wyemitowano obligację o łącznej wartości nominalnej 8,5 mln PLN (ok. 2 mln EUR) z okresem ważności na cztery lata i oprocentowaniem 6,4 % + 6M WIBOR p.a., z płatnościami półrocznymi na dzień 30 kwietnia i 31 października każdego roku. Po upływie trzech lat Warimpexowi przysługuje opcja kupna. W przypadku Call Option mamy do czynienia z wbudowanym instrumentem pochodnym, któremu nie wymierza się żadnej oddzielnej wartości. Ponadto uwzględniono częściowe koszty transakcyjne odpowiednio do metody efektywnej stopy procentowej.

7.12.3. Pozostałe zobowiązania finansowe (kredyty)

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje kredyty długoterminowe:</i>		
Kredyty projektowe	159.242.089	136.391.006
Kredyty obrotowe Holding	647.577	12.766.368
Kredyty od udziałowców mniejszościowych	3.766.884	3.613.990
Pozostałe kredyty	22.647.322	19.735.135
	186.303.872	172.506.498

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje kredyty krótkoterminowe:</i>		
Kredyty w rachunku bieżącym i obrotowe	22.130.353	19.106.605
Kredyty projektowe	23.985.695	58.306.127
Pozostałe kredyty	4.035.815	3.359.172
	50.151.522	80.771.904
Suma kredytów	236.455.394	253.278.402

W zakresie wymagalności kredytów projektowych por. nota w pkt. 8.2.4.

Kredyty, w których wystąpiły opóźnienia w płatnościach:

Na dzień bilansowy w zakresie zobowiązań kredytowych w wys. 20.677 TEUR otwarte były płatności w wys. 4.392 TEUR. Grupa jest w tym zakresie w stałym kontakcie z kredytującymi instytucjami finansowymi i jeszcze przed zgodą na publikację skonsolidowanego sprawozdania finansowego uzgodniła nowy plan spłat dla linii kredytu obrotowego w wys. 9.998 TEUR. Termin spłaty kredytu przedłużono do 1 lipca 2015. Pozostała kwota dotyczy kredytu projektowego na Węgrzech, dla którego aktualnie toczą się rozmowy z kilkoma bankami dot. przedłużenia, a następnie refinansowania.

7.12.4. Oprocentowane zobowiązania finansowe

Zmiany i skład pozycji zobowiązań finansowych przedstawiają się następująco:

	Kredyty projektowe	Kredyty obrotowe	Obligacje, obligacje zamienne	Pożyczki od udź. mniejsz. & pozostałe	Razem
<i>Zmiana 2012:</i>					
Stan na dzień 1 stycznia	212.235.361	43.793.669	13.774.416	28.609.552	298.412.998
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(13.064.000)	–	–	–	(13.064.000)
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	–	5.989.845	–	2.900.439	8.890.284
Spłata	(5.590.121)	(17.910.541)	–	(5.528.067)	(29.028.729)
Zmiany kursowe i inne	1.115.892	–	1.621.752	726.373	3.464.016
Stan na dzień 31 grudnia	194.697.132	31.872.973	15.396.168	26.708.297	268.674.570
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	58.306.127	19.106.605	–	3.359.172	80.771.904
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	136.391.006	12.766.368	15.396.168	23.349.125	187.902.666

Zmiana 2013:

Stan na dzień 1 stycznia	194.697.132	31.872.973	15.396.168	26.708.297	268.674.570
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(11.270.985)	–	–	–	(11.270.985)
Zmiana pozycji pozostałe	–	–	–	–	–
Zaciągnięcie kredytu / skumulowane odsetki	53.407.531	–	15.164.588	1.303.751	69.875.870
Spłata	(53.950.382)	(9.095.383)	(1.699.993)	(5.404.558)	(70.150.316)
Zmiany kursowe i inne	344.487	–	(732.966)	7.842.530	7.454.051
Stan na dzień 31 grudnia	183.227.784	22.777.590	28.127.797	30.450.020	264.583.191
w tym krótkoterminowe (wymagalne < 1 rok)	23.985.695	22.130.353	2.980.156	4.035.815	53.131.679
w tym długoterminowe (wymagalne > 1 rok)	159.242.089	647.237	25.147.640	26.414.206	211.451.512

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 210.739.056,- EUR (w roku ubiegłym: 224.567.795,- EUR) zabezpieczone są hipotecznie w formie nieruchomości gruntowych i budynków. W tym 191.916.056,- EUR (w roku ubiegłym: 208.534.802,- EUR) dotyczy aktywów rzeczowych i 18.823.000,- EUR (w roku ubiegłym: 16.032.993,- EUR) nieruchomości inwestycyjnych.

7.12.5. Oprocentowanie zobowiązań finansowych

		31.12.2013	31.12.2012
<i>Oprocentowanie zobowiązań finansowych:</i>			
w tym stałe oprocentowanie		141.258.243	114.181.730
w tym zmienne oprocentowanie		123.324.947	154.492.839
		264.583.191	268.674.570
<i>Stopy procentowe:</i>			
z oprocentowaniem stałym w %		53 %	42 %
z oprocentowaniem zmiennym w %		47 %	58 %
<i>Zakres oprocentowania zmiennego:</i>			
	Podstawa	Marża	
		2013	2012
• Obligacje	6M-WIBOR	6,4 – 7 %	n/a
• Kredyty w koncie bieżącym/obrotowe	3M-EURIBOR	1,5 – 3 %	1,5 – 2,25 %
• Kredyty projektowe	3M-SFR-LIBOR	0,5 – 2,25 %	0,5 – 2,25 %
	3M-EURIBOR	1,75 – 4,5 %	1,3 – 4,5 %

Informacje dot. wartości rynkowych oprocentowanych zobowiązań finansowych zawarte są w notach w pkt. 8.1.1.

7.13. Pochodne instrumenty finansowe**7.13.1. Pozycje**

		31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje długoterminowe:</i>			
Prawo do zamiany w zw. z obligacją zmienną		2.730.042	–
Swap procentowy w zw. z finansowaniem projektu Hotel Chopin		98.073	–
		2.828.115	–
<i>Pozycje krótkoterminowe:</i>			
Cross Currency Swap w zw. z obligacją zmienną 2011 – 2014		549.595	538.486
Swap procentowy w zw. z finansowaniem projektu Hotel Chopin		–	741.906
		549.595	1.280.393

W przypadku praw do zamiany mamy do czynienia z wbudowanymi instrumentami pochodnymi w zw. z obligacjami zmiennymi wyemitowanymi w roku obrotowym w PLN. Informacje dot. wartości godziwej zawarte są w pkt. 8.1.3..

Zgodnie z warunkami transakcji podstawowych (obligacje zamienne), w których przewiduje się zamianę na kapitał własny lub spłatę zobowiązania w wartości nominalnej w terminie wymagalności, z wbudowanymi instrumentami pochodnymi przedstawionymi zgodnie z IAS 32 i IAS 39 nie wiążą się żadne przepływy finansowe.

7.13.2. Pochodne instrumenty finansowe w związku z kredytami

Opisane poniżej pochodne instrumenty finansowe związane są z finansowaniem i służą zabezpieczeniu ryzyk związanych ze zmianą stóp procentowych i wahań kursowych. Najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

	2013	2012
<i>Swap procentowy z zw. z kredytem Hotel Chopin, Kraków (do 09/2013)</i>		
Uzgodnienie: 3-miesięczny-EURIBOR ok. 3,91%		
Wartość nominalna kredytu na dzień 31 grudnia	–	9.807.075
Wartość godziwa swap na dzień 31 grudnia	–	(741.906)

W roku obrotowym refinansowano kredyt jak i zamknięto odpowiadający mu swap procentowy, wykazany jako Cashflow-Hedge. Dokonany zmiany pozycji z kapitału własnego do całkowitego wyniku, co zostało zaprezentowane w rachunku wyniku całkowitego.

	2013	2012
<i>2 swapy procentowe z zw. leaseback Hotel Chopin, Kraków (do 09/2015)</i>		
Uzgodnienie: 3-miesięczny-EURIBOR ok. 1,4% lub 1,45%		
Wartość nominalna kredytu na dzień 31 grudnia	12.750.775	–
Wartość godziwa swap na dzień 31 grudnia	(98.073)	–

Swapy procentowe zostały zawarte na kwotę 40% łącznej wartości kredytów i odpowiadają pod względem okresu i terminów płatności umowie leaseback.

Swap procentowy i Cross Currency Swap – obligacja zamienna w PLN (do 7 maja 2014)

Każdorazowo w dniu 6 listopada i 6 maja (rozpoczynając od 6 listopada 2011, kończąc 6 maja 2014) Grupa otrzyma 8,5% odsetek od wartości nominalnej 38,2 mln PLN i zapłaci 6,7% odsetek od wartości nominalnej 9.714.514,21 Euro. Na koniec okresu ważności Grupa zapłaci 6,875 mln EUR i otrzyma 27 mln PLN (kurs 3,927) oraz 2,839 mln EUR za 11,2 mln PLN (kurs 3,945).

	2013	2012
Wartość godziwa na dzień 31 grudnia	(549.595)	(538.486)

Pochodne instrumenty finansowe związane z zobowiązaniami finansowymi służą wyłącznie do zabezpieczenia ryzyka stopy procentowej lub wahań kursu w związku z kredytami. Wykazane kwoty nominalne obejmują podstawę odniesienia dla instrumentów pochodnych otwartych na dzień bilansowy. Oczekiwane przepływy pieniężne są znacznie niższe.

Wykazane wartości godziwe odpowiadają wycenę przez poszczególne banki jako strony umowy. Własne ryzyko kredytowe oraz ryzyko kredytowe drugiej strony umowy nie zostały uwzględnione w związku z nieistotnością kwot. 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”.

7.14. Pozostałe zobowiązania długoterminowe

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Otrzymane kaucje	177.598	767.162
Zobowiązania z tytułu leasingu (operacyjnego)	–	6.569
Zobowiązania wobec joint ventures	3.875.000	–
	4.052.598	773.731

Zobowiązania wobec joint ventures dotyczą otrzymanej zaliczki, stanowiącej zabezpieczenie gwarancji udzielonej przez Warimpex dla joint venture wobec podmiotów trzecich.

7.15. Rezerwy

Rezerwy dotyczą funduszu socjalnego oraz pozostałych rezerw. W przypadku rezerw dot. funduszu socjalnego mamy do czynienia z rezerwami długoterminowymi.

7.15.1. Fundusz socjalny (nota 3.18.)

	dobrowolne przyszczenia świadczeń emerytalnych	roszczenia ustawowe z tytułu odpraw	roszczenia ustawowe z tytułu premił jubileuszowych	Razem
<i>Zmiana 2012:</i>				
Stan na dzień 1 stycznia	1.929.736	1.032.405	78.123	3.040.264
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	(43.684)	109.863	9.036	75.216
Rekompensaty	(218.698)	(147.713)	–	(366.411)
Zmiany ujęte w kosztach świadczeń pracowniczych	(262.381)	(37.850)	9.036	(291.195)
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	497.052	–	–	497.052
Koszty z tytułu odsetek	96.486	47.541	3.632	147.659
Stand na dzień 31 grudnia	2.260.893	1.042.096	90.791	3.393.780

Zmiana 2013:

Stan na dzień 1 stycznia	2.260.893	1.042.096	90.791	3.393.780
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	223.624	61.420	(24.945)	260.099
Dotowanie ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne	539.504	–	–	539.504
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej straty	763.128	61.420	(24.945)	(2.093.721)
Straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej w zw. ze zmianą założeń finansowych	43.066	(45.948)	(2.882)	
Pozostałe (korekty wynikające z doświadczenia)	(2.539)	(364.386)	(366.925)	
Aktualizacje wyceny ujęte w pozostałych przychodach i kosztach	40.527	410.254	–	450.781
Rozliczenie ubezpieczenia pracodawcy	(2.893.324)	–	–	(2.893.324)
Koszty z tytułu odsetek	90.436	47.621	2.392	140.449
Stand na dzień 31 grudnia	261.660	1.561.391	68.238	1.891.289

Wycena rezerw następuje według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń przyjęto na poziomie 2,75% (w roku poprzednim: 2,75%) dla roszczeń z tytułu odpraw i wypłat jubileuszowych. Roczne podwyższenie roszczeń emerytalnych ustalono umownie na 2,125%. Stopa dyskontowa wynosi 3,5% (w roku poprzednim: 4%). Odliczenie z tytułu fluktuacji nie zostało uwzględnione. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ 2008-P für Angestellte). Średnie okresy zobowiązań wynoszą dla zobowiązań emerytalnych 37,5 roku, a dla odpraw 6,3 roku.

W roku obrotowym dokonano przeniesienia roszczeń z tytułu ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne na członków zarządu. Transakcje z członkami zarządu zostały przedstawione w pkt. 9.3.2.2..

Poniższa tabela zawiera wrażliwości wartości bieżących netto zobowiązań przy zasadniczo racjonalnie możliwej zmianie istotnych danych wejściowych, przy założeniu niezmienności innych czynników.

założenie wynikające z matematyki ubez.	możliwa zmiana	Zmiana wartości bieżącej netto:	
		dobrowolne przyrzeczenia świadczeń emerytalnych	odpraw
Stopa dyskontowa	+ 1 pp	(78.498)	(88.999)
Stopa dyskontowa	- 1 pp	116.177	103.052
Podwyżka wynagrodzenia	+ 0,5 pp		48.403
Podwyżka wynagrodzenia	- 0,5 pp		(45.280)

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

	2013	2012	2011	2010	2009
• Zobowiązania uzależnione od wyników	1.891.289	3.393.780	3.040.264	3.333.555	3.234.434
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej Zyski/straty	450.781	497.052	(223.544)	(57.045)	(54.307)

7.15.2. Pozostałe rezerwy

	kurzfristig	langfristig	Razem
Zmiana 2012:			
Stan na dzień 1 stycznia	1.330.616	976.801	2.307.417
Wykorzystanie	(50.850)	–	(50.850)
Zwiększenie	(95.889)	60.546	(35.343)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(18.514)	–	(18.514)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	6.102	–	6.102
Stand na dzień 31 grudnia	1.171.465	1.037.347	2.208.812
Zmiana 2013:			
Stan na dzień 1 stycznia	1.171.465	1.037.347	2.208.812
Zmiany konsolidacyjne	(33.762)	–	(33.762)
Wykorzystanie	(571.096)	–	(571.096)
Zwiększenie	(12.594)	–	(12.248)
Rozwiązanie	–	(1.037.347)	(1.037.347)
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(51.912)	–	(51.912)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(2.196)	–	(2.196)
Stand na dzień 31 grudnia	499.905	–	499.905

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu rezerw krótkoterminowych wynoszą zasadniczo do 12 miesięcy. Rezerwy długoterminowe dotyczą wyłącznie rezerw związanych z joint ventures, gdy udział kapitału własnego jest niższy niż dostępne aktywa podlegające wycenie i istnieje zobowiązanie ze strony Grupy. W roku obrotowym rozwiązano rezerwę w związku ze wzrostem inwestycji netto w joint venture. W roku obrotowym rozpoczęła się kontrola podatkowa w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, która do dnia sporządzenia sprawozdania finansowego jeszcze się nie zakończyła. Grupa zabezpieczyła się rezerwami na wypadek jakichkolwiek dopłat w efekcie kontroli.

7.16. Bierne rozliczenia międzyokresowe

Bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczą rozliczenia zysku ze sprzedaży z transakcji sale & lease back („zmiana finansowania”) dot. działki i budynku hotelu Chopin w Krakowie. Zysk ze sprzedaży z tej transakcji będzie realizowany przez okres obowiązywania umowy leasingowej do roku 2018.

7.17. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług i pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

	31.12.2013	31.12.2012
<i>Pozycje:</i>		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	3.525.330	4.190.291
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	397.658	1.270.920
Oprocentowane faktury za usługi budowlane Hotel andel's Łódź	–	8.676.736
Zobowiązania wobec joint ventures	502.223	298.801
Zobowiązania wobec osób powiązanych	4.754.048	4.707.840
Pozostałe zobowiązania	3.483.659	3.502.536
Otrzymane kaucje	233.161	–
Otrzymane zaliczki	638.727	3.769.159
(w tym z tyt. realizacji biurowca Le Palais Warszawa)	–	2.993.561
	13.137.148	25.145.363

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 1 004 250 EUR Euro (w roku ubiegłym: 1 341 923 EUR), zobowiązania z tytułu ubezpieczeń społecznych w wys. 308 012 EUR EUR (w roku ubiegłym: 351 758 EUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 435 019 EUR (w roku ubiegłym: 534 327 EUR).

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązanymi – por. nota w pkt. 9.3.2.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi zazwyczaj 10 do 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.

W roku obrotowym zamieniono krótkoterminowe oprocentowane zobowiązanie związane z hotelem andel's Łódź w zobowiązanie z tytułu pożyczki z planem spłaty i dlatego w roku 2013 wykazywane jest ono w pozostałych zobowiązaniach z tytułu pożyczek.

[08] Informacje o instrumentach finansowych, wartości godziwej i zarządzaniu ryzykiem finansowym**8.1. Instrumenty finansowe i wartość godziwa**

Poniższe informacje oparte są na przepisach IFRS 7 dot. instrumentów finansowych oraz IFRS 13 dot. wartości godziwej, które w roku objętym sprawozdaniem należy zastosować po raz pierwszy.

8.1.1. Wartość bilansowa i wartość godziwa wg klas i kategorii wyceny

Poniżej zestawiono wartości bilansowe i wartości godziwe instrumentów finansowych oraz aktywów i zobowiązań wycenianych według wartości godziwej, z podziałem według klas.

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS		IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.2013	Wartość godziwa 31.12.2013	Wartość bilansowa 31.12.2012	Wartość godziwa 31.12.2012
Aktywa – klasy						
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	3	10.207.305	10.207.305	9.821.977	9.821.977
IAS 40	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	3	8.615.695	8.615.695	6.211.016	6.211.016
IAS 19	Roszczenia o zwrot (pozostałe aktywa finansowe)		265.876	265.876	2.987.993	2.987.993
LaR	Pozostałe aktywa finansowe		10.874.905	10.874.905	8.089.701	8.089.701
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa trwałe		338.274.408		344.089.474	
	Aktywa trwałe razem		368.238.189		371.200.161	
LaR	Należności		7.190.309	7.190.309	4.237.021	4.237.021
LaR	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		4.852.149	4.852.149	7.144.968	7.144.968
AfS	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	3	8.607.000	8.607.000	7.279.433	7.279.433
IFRS 5	Grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	3	7.480.413	7.480.413	24.838.793	24.838.793
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej aktywa obrotowe		2.412.248		3.556.172	
	Aktywa obrotowe razem (włącznie z IFRS 5)		30.489.628		47.056.386	
	Suma aktywów		398.727.817		418.256.547	

Kategoria wyceny wg IAS 39 lub innych IFRS			IFRS 13 Poziom	Wartość bilansowa 31.12.2013	Wartość godziwa 31.12.2013	Wartość bilansowa 31.12.2012	Wartość godziwa 31.12.2012
Pasywa – klasy							
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(8.028.095)	(8.781.045)	(15.396.168)	(15.396.168)	
FL	Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	3	(17.119.545)	(17.331.816)	–	–	
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(113.490.566)	(124.386.600)	(84.389.437)	(82.660.222)	
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(72.813.306)	(75.263.743)	(88.117.062)	(86.363.081)	
FL	Pozostałe zobowiązania długoterminowe		(4.052.598)	(4.052.598)	(773.731)	(773.731)	
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – prawa do zamiany	3	(2.730.042)	(2.730.042)	–	–	
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe – swapy procentowe	3	(98.073)	(98.073)	–	–	
FL	Rezerwa na świadczenia emerytalne		(261.660)	(261.660)	(2.260.893)	(2.260.893)	
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania długoterminowe		(15.018.871)		(14.295.938)		
	Zobowiązania długoterminowe razem		(233.612.755)		(205.233.227)		
FL	Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3	(2.980.156)	(2.986.928)			
FL	Zobowiązania		(10.777.586)	(10.777.586)	(21.376.204)	(21.376.204)	
FL	Kredyty o stałym oprocentowaniu	3	(16.759.426)	(17.008.222)	(14.396.126)	(14.628.314)	
FL	Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	3	(33.392.097)	(33.447.758)	(66.375.778)	(66.179.681)	
FVTPL	Pochodne instrumenty finansowe	3	(549.595)	(549.595)	(538.486)	(538.486)	
Hedge	Pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem	3	–	–	(741.906)	(741.906)	
IFRS 5	Grupa do zbycia przeznaczona do sprzedaży	3	(4.768.707)	(4.768.707)	(13.648.761)	(13.648.761)	
	Niefinansowe wzgl. niewyceniane wg wartości godziwej zobowiązania krótkoterminowe		(8.280.153)		5.084.081		
	Zobowiązania krótkoterminowe razem (włącznie z IFRS 5)		(72.739.014)		(122.161.343)		
	Zobowiązania razem		(306.351.769)		(327.394.570)		

Nota:

LaR = Loans and Receivables (kredyty i należności)

AfS = Available for Sale (dostępne do sprzedaży)

FVTPL = at Fair Value Through Profit and Loss (wycenione wg wartości godziwej z odniesieniem na wynik)

FL = Financial Liabilities at amortized costs (zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanych kosztów)

Hedge = pochodne instrumenty finansowe z zabezpieczeniem

Wartości godziwe wyceniano w następujący sposób:

Nieruchomości inwestycyjne prezentowane są według modelu wartości godziwej zgodnie z IAS 40. Do określenia wartości godziwej stosuje się metodę zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF Approach), a wartość godziwa jest szacowana przez zewnętrznego rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości. Wyjaśnienia dot. istotnych osądów i szacunków = por. pkt. 3.4.2.

Wartości bilansowe środków pieniężnych oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych są w związku z krótkimi okresami niemal równe wartościom godziwym. To samo dotyczy pozostałych aktywów finansowych w związku z ich strukturą oprocentowania.

W zakresie wyceny wartości godziwej aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży – por. pkt. 7.9. i pkt. 8.1.3.

Wycena grup do zbycia wykazywanych wg IFRS 5 została objaśniona w pkt. 5.3..

Wartość godziwa obligacji zamiennych, obligacji i kredytów poziomu 3 została określona poprzez zdyskontowanie przyszłych przepływów pieniężnych z oszacowanymi na dzień bilansowy stopami procentowymi dla nowych kredytów, specyficznymi dla Grupy.

Prawo do zamiany stanowią wbudowane instrumenty pochodne, wyceniane wg modelu Black/Scholes, przy uwzględnieniu własnego ryzyka kredytowego.

Pozostałe instrumenty pochodne dotyczą swapów procentowych wzgl. swapów Cross Currency i są wyceniane przez instytucje finansowe, z którymi zawarto transakcje pochodne, według uznanych modeli wyceny. Ryzyko niespełnienia warunków przez kontrahentów wzgl. własne ryzyko kredytowe klasyfikowane jest jako nieistotne i nie jest oddzielnie uwzględniane.

8.1.2. Przejście poziom 3 wyceny (powtarzalna wycena wartości godziwej)*Zmiany:***2013**

Wartość bilansowa na dzień 1 stycznia	22.032.033
Zwiększenia	(9.317)
Zmniejszenia	540.000
Wynik wyceny rachunek zysków i strat	1.271.936
Wynik wyceny pozostałe przychody i koszty	217.639
Wartość bilansowa na dzień 31 grudnia	24.052.290

Kwota 540.000 EUR dotyczy zrealizowanych strat z zamknięcia Cashflow-Hedge i została przeniesiona z pozostałych przychodów i kosztów do rachunku zysków i strat. Pozostały wynik z wyceny dotyczy niezrealizowanych zysków i strat, dotyczących w rachunku zysków i strat wyniku z wyceny z uwzględnieniem amortyzacji i zmian wartości oraz kosztów finansowych.

8.1.3. Technika wyceny i dane wejściowe (powtarzalna wycena wartości godziwej)

Poziom	Pozycje bilansowe / Klasy	Technika wyceny	Istotne dane wejściowe
3	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	metoda dochodowa	Stopa kapitalizacji, długoterminowo uzyskiwane wpływy z wynajmu (ERV) / m ²
3	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	metoda dochodowa	pozostałe koszty inwestycji, wartość nieruchomości
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	metoda dochodowa	Stopa kapitalizacji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	metoda dochodowa	wahania, kursy akcji
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	metoda dochodowa	krzywa struktury oprocentowania
3	Pochodne instrumenty finansowe krótkoterminowe	metoda dochodowa	krzywa struktury oprocentowania

W roku obrotowym nie zaszła żadna zmiana w technice wyceny.

Poniżej zaprezentowano dane ilościowe dot. znaczących, nieobserwowalnych danych wejściowych określonych podczas wyceny wg wartości godziwej. Skumulowane zdyskontowane oczekiwane przepływy pieniężne odpowiadają wartości godziwej.

Poziom	Pozycje bilansowe / Klasy	Istotne dane wejściowe	Informacje ilościowe
3	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	Stopa kapitalizacji	7,5 -9 %
3	Nieruchomości inwestycyjne (istniejące)	ERV / m ²	6,43 EUR / m ²
3	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	pozostałe koszty inwestycji	53.843 T EUR
3	Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane)	wartość nieruchomości	61.417 T EUR
3	Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	Stopa kapitalizacji	4,25 %
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany	Wahania	30 %
3	Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe	krzywa struktury oprocentowania	b.d.
3	Pochodne instrumenty finansowe krótkoterminowe	krzywa struktury oprocentowania	b.d.

8.1.4. Analiza wrażliwości w przypadku zmian nieobserwowalnych istotnych danych wejściowych (wycena powtarzalna)

Poziom	Dane wejściowe	Zmiana założenia	Zmiana wyniku brutto (w TEUR)
3	<i>Nieruchomości inwestycyjne (istniejące):</i>		
	ERV / m ²	+ 10 %	863
	ERV / m ²	- 10 %	(863)
	Stopa kapitalizacji (nieruchomości inwestycyjne)	+ 0,5 pp	(1.215)
	Stopa kapitalizacji (nieruchomości inwestycyjne)	- 0,5 pp	108
3	<i>Nieruchomości inwestycyjne (rozwijane):</i>		
	pozostałe koszty inwestycji	+ 10 %	(5.384)
	pozostałe koszty inwestycji	- 10 %	5.384
	wartość nieruchomości	+ 10 %	6.142
	wartość nieruchomości	- 10 %	(6.142)
3	<i>Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:</i>		
	Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	+ 5 %	595
	Przepływy pieniężne (papiery wartościowe dostępne do sprzedaży)	- 5 %	(595)
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – prawo do zamiany:</i>		
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	+ 5 pp	(289)
	Wahania kursu akcji Warimpex w PLN	- 5 pp	275
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe długoterminowe – swapy procentowe</i>		
	krzywa struktury oprocentowania	+ 0,5 pp	113
3	<i>Pochodne instrumenty finansowe krótkoterminowe</i>		
	krzywa struktury oprocentowania	+ 0,5 pp	2

8.1.5. Wyniki netto z instrumentów finansowych

Poniżej zaprezentowano dane dot. pozycji przychodów i kosztów oraz zysków i strat związanych z instrumentami finansowymi wg kategorii wyceny:

	Kategorie wyceny wg IAS 39					
	FVTPL	LaR	AfS	FL	Hedge	Razem
<i>Rok obrotowy 2012:</i>						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		-84.090				-84.090
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		135.617				135.617
Koszty z tytułu odsetek		-536.834		-17.294.575		-17.831.410
niezrealizowany wynik z wyceny	974.290		3.290.631		-6.792	4.258.129
Wynik zmian kursowych				-41.497		-41.497
Wynik netto	974.290	-485.307	3.290.631	-17.336.072	-6.792	-13.563.251
<i>Rok obrotowy 2013:</i>						
Dotowanie / rozwiązanie rezerw na odpisy aktualizacyjne		63.503				63.503
Przychody z tytułu odsetek i pozostałe przychody finansowe		140.890		824.233		965.124
Koszty z tytułu odsetek				-16.811.902		-16.811.902
niezrealizowany wynik z wyceny	-421.533		-508.621			-930.154
zrealizowany wynik z wyceny					-540.000	-540.000
Wynik zmian kursowych				-3.671.178		-3.671.178
Wynik netto	-421.533	204.393	-508.621	-19.658.847	-540.000	-20.924.608

Wszystkie instrumenty finansowe wycenione z odniesieniem na wynik wg wartości godziwej zostały odpowiednio sklasyfikowane przy pierwszej wycenie. Zmiany wartości aktywów dostępnych do sprzedaży (AfS) dotyczą pozostałych przychodów i kosztów.

8.2. Zarządzanie ryzykiem finansowym

Celem Grupy w związku z zarządzaniem ryzykiem finansowym jest minimalizacja ryzyk przy uwzględnieniu związanych z tym kosztów. Szczegółowy opis istotnych ryzyk finansowych dla Grupy i związanego z nimi zarządzania ryzykiem finansowym (dane jakościowe nt. ryzyk finansowych) znajduje się w sprawozdaniu z działalności w części dotyczącej ryzyk. („Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa i zarządzanie ryzykiem“).

Poniżej zaprezentowano dane dot. ryzyk jakościowych w związku z instrumentami finansowymi.

8.2.1. Ryzyko stopy procentowej

Grupa dąży do proporcji zobowiązań finansowych z oprocentowaniem stałym i zmiennym uwzględniającej ryzyka.

Na dzień bilansowy po uwzględnieniu istniejących swapów procentowych ok. 53 % (w roku ubiegłym: 42 %) zobowiązań finansowych Grupy podlegało oprocentowaniu stałemu i nie podlegało ryzykom stopy procentowej. Szczegóły dot. warunków oprocentowania zmiennego dla zobowiązań finansowych – por. noty pkt. 7.12.5.

Wrażliwość zmian stóp procentowych:

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

	Zwiększenie w pkt bazowych	Wpływ na Wynik brutto	Zmniejszenie w pkt bazowych	Wpływ na Wynik brutto
2013				
3M-EURIBOR	+50	(788.894)	-15	236.668
3M-SFR LIBOR	+50	(30.796)	-50	30.796
6M-WIBOR	+50	(680)	-50	680
2012				
3M-EURIBOR	+50	(798.408)	-15	239.522
3M-SFR LIBOR	+50	(38.178)	- 50	38.178
6M-WIBOR	+50	(195)	- 50	195

Ryzyko stopy procentowej – zobowiązania finansowe:

Poniższe zestawienie prezentuje zobowiązania finansowe Grupy ze zmiennym oprocentowaniem, podlegające ryzyku stóp procentowych, według zapadalności określonej umownie:

31.12.2012 w TEUR	2013	2014	2015	2016	2017	powyżej pięciu lat	Razem
Kredyty projektowe	54.109	17.558	7.097	7.403	36.232	12.778	135.176
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	12.240	6.431	431	216	–	–	19.318
	66.348	23.989	7.528	7.619	36.232	12.778	154.494
31.12.2013 w TEUR	2014	2015	2016	2017	2018	powyżej pięciu lat	Razem
Kredyty projektowe	21.073	8.997	33.937	12.221	8.169	8.892	93.288
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym	12.270	431	216	–	–	–	12.918
Obligacje	–	–	15.127	1.992	–	–	17.120
	33.343	9.428	49.280	14.213	8.169	8.892	123.325

8.2.2. Ryzyko walutowe

Struktura walutowa zobowiązań finansowych w Grupie przedstawia się następująco:

<i>31.12.2012:</i>	CHF	PLN	RUB	EUR	Razem
w walucie obcej	31.522.411	65.304.647	145.385.738		
w EUR	26.112.004	15.396.168	3.613.990	223.552.409	268.674.570

31.12.2013:

w walucie obcej	30.116.410	117.241.029	158.200.210		
w EUR	24.530.588	28.269.924	3.624.756	208.157.922	264.583.191

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego wyniku finansowego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR. W porównaniu z rokiem ubiegłym Grupa liczy się z większymi granicami wahań kursów, przy założeniu niezmienności innych czynników.

<i>Wrażliwość 2012:</i>	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
Wzrost o 5%	(1.226.529)	(958.110)	(1.344.669)	(93.590)	1.846.481	(1.776.419)
Spadek o 5%	1.226.529	958.110	1.333.040	93.590	(1.846.481)	1.764.789

Wrażliwość 2013:

Wzrost o 10%	2.453.059	(1.994.857)	(4.465.810)	(169.232)	3.497.489	(679.350)
Spadek o 10%	(2.453.059)	1.994.857	4.465.810	169.232	(3.497.489)	679.350

Poniższa tabela przedstawia wrażliwość skonsolidowanego kapitału własnego brutto na racjonalnie możliwe wahania kursu danej waluty obcej wobec EUR. W porównaniu z rokiem ubiegłym Grupa liczy się z większymi granicami wahań kursów, przy założeniu niezmienności innych czynników.

<i>Wrażliwość 2012:</i>	CHF	CZK	PLN	RON	RUB	Razem
Wzrost o 5%	(1.226.529)	(1.015.555)	(533.681)	5.229	1.852.727	(917.810)
Spadek o 5%	1.226.529	1.015.555	533.681	(5.229)	(1.852.727)	917.810

Wrażliwość 2013:

Wzrost o 10%	(2.453.059)	70.976	(2.785.681)	28	3.450.600	(1.717.137)
Spadek o 10%	2.453.059	(70.976)	2.785.681	(28)	(3.450.600)	1.717.137

W roku obrotowym zmiany kursowe odnoszące się na wynik związane ze zobowiązaniami finansowymi wyniosły -3.671.178 EUR (w roku ubiegłym: -41.497 EUR).

8.2.3. Ryzyko kredytowe

Dane ilościowe dot. ryzyka kredytowego – por. pkt. 7.8. Widać tu dokonane odpisy aktualizacyjne oraz strukturę zapadalności należności. Maksymalne ryzyko kredytowe ograniczone jest wartością bilansową należności finansowych. Wartość aktywów finansowych, które nie są ani przeterminowane ani nie zostały odpisane, została zachowana.

W związku z działalnością Grupy ryzyko kredytowe nie jest traktowane jako najistotniejsze, odpisy aktualizacyjne tworzone są w niezbędnym zakresie.

8.2.4. Ryzyko związane z płynnością

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją krótkoterminowe zobowiązania finansowe w wys. 64.458.860 EUR (w roku ubiegłym: 117.077.261 EUR). Kwota 53.131.679 EUR dotyczy krótkoterminowych zobowiązań finansowych służących finansowaniu Grupy.

W okresie kolejnych 12 miesięcy w Grupie nie powinno przypadać do spłaty więcej niż 35% zobowiązań. Na dzień 31 grudnia 2013 było 23,7% (w roku ubiegłym: 37,3%) zobowiązań krótkoterminowych.

W roku obrotowym udało się znacząco poprawić strukturę zapadalności zobowiązań dzięki długoterminowemu refinansowaniu kredytów projektowych, emisji obligacji i obligacji zamiennych oraz sprzedaży i w sumie zredukować zobowiązania.

Mimo tego w celu zabezpieczenia płynności niezbędnej do kontynuacji działalności jednostki, nadal konieczne będzie przedłużenie, refinansowanie i/lub przekształcenie linii kredytów obrotowych i projektowych w długoterminowe oraz generowanie dodatkowych źródeł wpływów. W związku z tym Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił w lutym 2014 roku dwuletni program obligacji. Dwie pierwsze transze w wys. 9 mln PLN (2,25 mln EUR) została już wyemitowana. Ponadto przedłużono dwie krótkoterminowe linie kredytów obrotowych z niespłaconą kwotą ok. 19.858 TEUR do połowy 2015 r. Ponadto planuje się wygenerowanie dodatkowej płynności dzięki strategicznym transakcjom sprzedaży. Szczegóły dotyczące podjętych do tej pory działań zawarte są w objaśnieniach do zdarzeń po dniu bilansowym w pkt. 9.4.

Tabela poniżej przedstawia niepochodne zobowiązania finansowe Grupy na dzień bilansowy wg daty zapadalności na podstawie umownych niezdyktowanych zobowiązań płatniczych.

niepochodne zobowiązania finansowe:	w terminie 1 roku	1 do 5 lat	powyżej 5 lat	Razem
Obligacje zamienne o stałym oprocentowaniu	3.695.881	8.798.748	–	12.494.629
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	1.788.071	20.268.909	–	22.056.979
Kredyty projektowe o stałym oprocentowaniu	8.695.999	40.632.410	88.135.224	137.463.632
Kredyty projektowe o zmiennym oprocentowaniu	24.699.537	69.421.513	10.564.001	104.685.051
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o stałym oprocentowaniu	10.109.058	–	–	10.109.058
Kredyty obrotowe/w rachunku bieżącym o zmiennym oprocentowaniu	12.429.547	657.715	–	13.087.262
Pozostałe kredyty i pożyczki	5.828.128	23.602.383	3.766.884	33.197.394
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	10.777.586	4.052.598	–	14.830.184
Rezerwa na świadczenia emerytalne	–	–	261.660	261.660
Razem	78.023.807	167.434.275	102.727.768	348.185.850

Szczegółowe informacje dot. analizy zapadalności zobowiązań pochodnych znajdują się w notach w pkt. 7.13. Dla zobowiązań pochodnych nie istnieją terminy pozostałe do spłaty powyżej 5 lat.

[09] Pozostałe informacje

9.1. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

9.1.1. Sprawy sądowe

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

9.1.2. Umowne zobowiązania z tytułu usług

W roku obrotowym sprzedano biurowiec Le Palais Offices w Warszawie z udziałem Warimpexu od właściciela na rzecz kupca. W ramach zawartej transakcji (closing) Warimpex zobowiązał się do odnowienia ulicy przed budynkiem i fasad budynków położonych naprzeciwko w terminie trzech lat.

9.1.3. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

Na dzień bilansowy w Grupie istnieją następujące odpowiedzialności z tytułu umów wzgl. z tytułu udzielonych gwarancji:

<i>Gwarancje i odpowiedzialność w Grupie:</i>	<i>Nota</i>	<i>kwota uzgodniona / odpowiedzialności</i>
Gwarancja w zw. ze sprzedażą hotelu andel's Praga	9.1.3.1.	1.000.000
Gwarancja w zw. ze sprzedażą hotelu andel's Kraków	9.1.3.2.	3.857.500
Gwarancja w zw. ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa	9.1.3.4.	31.701.382
<i>Gwarancje i odpowiedzialność w zw. z joint ventures:</i>	<i>Nota</i>	<i>kwota uzgodniona / odpowiedzialności</i>
Zobowiązania w zw. z hotelem Dream Castle, Paryż	9.1.3.5.	19.109.945
Zobowiązania w zw. z hotelem Magic Circus, Paryż	9.1.3.6.	8.688.750
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem andel's Berlin	9.1.3.7.	31.770.833
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem angelo Pilzno	9.1.3.7.	2.458.077
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Parkur Tower, Warszawa	9.1.3.7.	2.925.417
Odpowiedzialność umowna zw. z kredytem Avielen, St. Petersburg	9.1.3.7.	17.820.000
Gwarancja jednostki w zw. z najmem Hotelu Intercontinental, Warszawa	9.1.3.7.	3.875.000

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

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 do końca roku 2014, powstałby obowiązek zapłaty kolejnego 1 mln Euro.

9.1.3.2. 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 wynosił pierwotnie 2 mln Euro i jest indeksowany. Gwarancja obejmuje 1,5 czynszu rocznego brutto. Jako zabezpieczenie złożono depozyt w wysokości 1,58 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.

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

Spółka Grupy Vladinvest s.r.o. zawarła ze spółką właścicielską hotelu andel's Praga (por. pkt. 9.1.3.1.) umowę generalnego wynajmu pozostałej powierzchni użytkowej w wymiarze 4.356 m² w zamian za czynsz netto w wysokości ok. 0,4 mln EUR p.a. (wartość gwarantowana). Ten stały czynsz zostanie pomniejszony o przychody z tytułu istniejących lub przyszłych umów dzierżawy zawartych przez sprzedaną spółkę.

Umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.09.2017.

9.1.3.4. Gwarancje związane ze sprzedażą Le Palais Offices, Warszawa

W odniesieniu do biurowca Le Palais Offices Warimpex posiadał prawo odkupu, w które w ramach zawarcia umowy sprzedaży (closing) w październiku 2013 r. wstąpił nowy właściciel. Warimpex uzyskał z tego tytułu przychód z usług deweloperskich (por. także noty w pkt. 6.1.). W zamian Warimpex zobowiązał się złożyć nowemu właścicielowi różne gwarancje do łącznej maks. wysokości równej cenie kupna. Gwarancje te dotyczą głównie zwykłych obowiązków z tytułu rękojmi sprzedającego w zakresie właściwości obiektu wzgl. tytułu prawnego do obiektu. Ponadto istnieje jeszcze zobowiązanie do świadczenia – odnowienia ulicy i położonych naprzeciwko fasad budynków (por. pkt. 9.1.2.).

9.1.3.5. Hotel Dream Castle, Paryż

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

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 19,1 mln Euro (w roku ubiegłym: 19,5 mln EUR).

9.1.3.6. Hotel Magic Circus, Paryż

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

Zobowiązania z tytułu tej odpowiedzialności solidarnej, przekraczające ujęte w bilansie zobowiązania finansowe, wynoszą na dzień bilansowy 8,7 mln Euro (w roku ubiegłym: 9,1 mln EUR).

9.1.3.7. Odpowiedzialność umowna w zw. z joint ventures

Warimpex podjął różne odpowiedzialności w związku z joint ventures, zestawione powyżej (pkt. 9.1.3.). Ogólnie dla każdego partnera joint venture obowiązuje jedna odpowiedzialność tylko w wymiarze udziału. W zakresie istniejących odpowiedzialności solidarnych – por. pkt. 9.1.3.5. i pkt. 9.1.3.6.

9.2. Leasing

9.2.1. Leasing finansowy jako leasingobiorca

W roku objętym sprawozdaniem zawarto umowę typu sale & lease back dot. sprzedaży, a następnie najmu hotelu Chopin wraz z działką na okres 5 lat. Na koniec okresu leasingu uzgodniono wykup nieruchomości za kwotę 1 EUR. Umowa leasingu przewiduje, że zaciąganie istotnych dalszych zobowiązań, istotne konserwacje w budynku oraz uchwały wynikające z prawa spółek wymagają zgody leasingodawcy. Ponadto ustalono, że 40% przyszłych płatności z tytułu odsetek będzie zabezpieczonych Interest Rate Swap. Minimalne opłaty leasingowe odpowiadają wartości rynkowej nieruchomości na dzień sporządzenia umowy. Oprocentowanie jest zmienne i oparte na 3M-Euribor.

	31.12.2013		
Wartość bilansowa netto rzeczowych aktywów trwałych w leasingu finansowym	20.905.626		
<i>Przejsie przyszłe minimalne opłaty leasingowe:</i>	31.12.2013	<i>w tym do 1 roku</i>	<i>w tym od 1 do 5 lat</i>
Minimalne opłaty leasingowe	14.944.825	770.780	14.174.045
minus odsetki zawarte w min. opłatach leasingowych	-2.194.049	-482.823	-1.711.226
Wartość bieżąca min. opłat leasingowych	12.750.776	287.957	12.462.818

9.2.2. Leasing operacyjny jako leasingobiorca

W Grupie istnieje następujący istotny stosunek leasingu operacyjnego:
- dzierżawa Hotel andel's Kraków (por. noty pkt. 9.1.3.2.)

	2013			
Koszt min. opłat leasingowych w 2013 r.	2.143.432			
	31.12.2013	<i>w tym do 1 roku</i>	<i>w tym od 1 do 5 lat</i>	<i>ponad 5 lat</i>
Przyszłe min. opłaty leasingowe	23.577.751	2.143.432	8.573.728	12.860.592

9.2.3. Leasing operacyjny jako leasingodawca

Grupa jest leasingodawcą w ramach umów leasingu operacyjnego w związku z wynajętymi nieruchomościami finansowymi. W roku obrotowym dotyczyło to następujących nieruchomości lub jednostek zależnych:

- Vladinvest Praga (por. także noty w pkt. 9.1.3.3.)
- biurowiec Elsbet, Budapeszt
- mniejsze nieruchomości w Budapeszcie

	31.12.2013	<i>w tym do 1 roku</i>	<i>w tym od 1 do 5 lat</i>	<i>ponad 5 lat</i>
Przyszłe min. opłaty leasingowe, nie podlegające wypowiedzeniu	1.903.320	841.342	1.061.978	–

9.3. Informacje dot. jednostek i osób powiązanych

9.3.1. Jednostki i osoby powiązane

Następujące jednostki gospodarcze/osoby są osobami powiązanymi i posiadają następujące powiązania gospodarcze z Grupą:

Amber Privatstiftung:

A-1210 Wien, Floridsdorfer Hauptstraße 1 (FN 178109a Sąd Handlowy w Wiedniu), na dzień bilansowy posiada 10,7% 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 Wien, 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.

Zarząd:

Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,1% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu, posiada na dzień bilansowy 14,3% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu, posiada na dzień bilansowy 0,6% akcji w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG.

Rada Nadzorcza:

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

Günter Korp, Przewodniczący Rady Nadzorczej

Thomas Aistleitner, z-ca Przewodniczącego Rady Nadzorczej

Harald Wengust, Członek RN

William de Gelsey, Członek RN

Hannes Palfinger, Członek RN

Tomasz Mazurczak, Członek RN (od 19 czerwca 2013)

Vienna International AG:

A-1200 Wien, Dresdnerstraße 87, poza Hotelem Intercontinental w Warszawie, Crowne Plaza St.Petersburg i Hotelem Savoy w Pradze zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

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:

Szczegółowe informacje na ten temat znajdują się w notach w pkt. 4.

9.3.2. Transakcje z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi**9.3.2.1. Transakcje z fundacjami Amber- wzgl. Bocca-Privatstiftung**

W roku obrotowym nie dokonano żadnych transakcji z Amber Privatstiftung wzgl. Bocca Privatstiftung.

9.3.2.2. Transakcje z Członkami Zarządu

	2013	2012
Wynagrodzenia członków zarządu 1 stycznia – 31 grudnia	2.197.654	1.551.361
Zobowiązania wobec członków zarządu na dzień 31 grudnia	1.563.820	1.704.030
<i>Wynagrodzenia poszczególnych członków zarządu::</i>		
Franz Jurkowitsch	863.376	437.430
Georg Folian	863.376	430.620
Alexander Jurkowitsch	470.902	337.278
Christian Fojtl (Członek Zarządu do 31.12.2012)	–	346.033
	2.197.654	1.551.361
<i>Składniki wynagrodzeń członków zarządu:</i>		
Świadczenia płatne krótkoterminowo	946.293	1.442.984
w tym zmienne (bonus)	104.500	379.360
Dotowanie Rezerwa na odprawy	447.706	39.623
Dotowanie ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne i rezerwa na świadczenia emerytalne	803.655	68.754
	2.197.654	1.551.361

Zmienny składnik wynagrodzenia (bonus) dla Zarządu wynosi 4% (w roku ubiegłym: 5%) wyniku netto okresu przypadającego na udziałowców jednostki macierzystej i w razie potrzeby ulega dobrowolnemu odroczeniu przez członków zarządu.

W zakresie firmowego zabezpieczenia na starość na dzień bilansowy istnieje jeszcze tylko przyrzeczenia emerytalne wobec Członka Zarząd Alexandra Jurkowitscha (stała kwota z gwarancją wartości). 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. Przyrzeczenia emerytalne wobec dwóch pozostałych członków zarządu zostały w roku obrotowym przeniesione przez spółkę na członków zarządu w wys. 819.378 EUR (ubezpieczenie pracodawcy wyrównane rezerwą).

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

Pozostałe roszczenia z tytułu zakończenia wynikają z ustawy AngG.

9.3.2.3. Transakcje z Członkami Rady Nadzorczej

	2013	2012
Tantiemy RN 1 stycznia – 31 grudnia	(105.000)	(110.000)
Stan rozliczeń z członkami RN na dzień 31 grudnia	–	–
Tantiemy poszczególnych członków RN:		
Günter Korp	25.000	25.000
Thomas Aistleitner	20.000	–
Wolfgang Mitterberger	7.500	20.000
Heinrich Geyer	7.500	20.000
Harald Wengust	15.000	15.000
William de Gelsey	15.000	15.000
Hannes Palfinger	15.000	15.000
	105.000	110.000

Tantiemy dla członków RN dotyczą w całości świadczeń płatnych krótkoterminowo.
Transakcje z członkami RN dotyczą wyłącznie jednostki macierzystej.

9.3.2.4. Transakcje z Vienna International Hotelmanagement AG (VI)

Wynagrodzenie z tytułu zarządzania hotelami oparte jest na bazie zmiennej i jest uzależnione od sprzedaży i Gross Operating Profit (GOP) poszczególnych hoteli. Umowy z VI przewidują zwyczajowo stosowane w branży okresy wypowiedzenia.

	2013	2012
<i>Transakcje spółek Grupy (pełna konsolidacja) z VI:</i>		
Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 31 grudnia	(3.559.657)	(3.593.624)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(1.560.314)	(877.389)
Niepowracające koszty w zw. z rozwiązaniem umów	(771.468)	–
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(3.190.228)	3.003.809
<i>Transakcje z joint ventures (ujmowane at equity) z VI:</i>		
Rozliczona opłata managementfee 1 stycznia – 31 grudnia	(1.957.959)	(2.263.377)
Pozostałe usługi obce w działalności hoteli	(592.438)	(241.476)
Stan rozliczeń z Vienna International AG na dzień 31 grudnia	(358.888)	(720.280)

9.3.2.5. Transakcje z joint ventures (JV)

	2013	2012
Przychody z transakcji z joint ventures 1 stycznia – 31 grudnia	4.803.186	5.514.410
Zobowiązania wobec joint ventures na dzień 31 grudnia	(4.339.027)	(275.976)

Przychody z joint ventures dotyczą głównie odsetek od udzielonych im pożyczek. Zobowiązania wobec joint ventures obejmują długoterminowe zobowiązanie związane z dotowaniem konta depozytowego na gwarancję najmu.
W zakresie odpowiedzialności i gwarancji dla joint ventures – por. informacje w pkt. 9.1.3.

9.4. Zdarzenia po dniu bilansowym

W lutym 2014 r. Zarząd za zgodą Rady Nadzorczej uchwalił program emisji obligacji w kilku transzach. Program jest ważny przez dwa lata, wartość nominalna obligacji wynosi maks. 50 mln EUR (ok. 200 mln PLN).

W ramach programu emisji obligacji już w lutym 2014 została wyemitowana pierwsza transza obligacji w Polsce. Wartość nominalna emisji wynosi ok. 9 mln PLN (ok. 2,16 mln EUR); oprocentowanie 6M WIBOR + 6% p.a. z płatnościami półrocznymi. Okres wykupu wynosi cztery lata. Po trzech latach Warimpexowi przysługuje opcja kupna (call option).

Druga transza obligacji została wyemitowana w kwietniu 2014 w wartości nominalnej 2 mln EUR. Okres wykupu wynosi 18 miesięcy, oprocentowanie 6,9%, płatności półroczne.

Ponadto przedłużono dwie krótkoterminowe linie kredytów obrotowych z niespłaconą kwotą ok. 19.858 TEUR do połowy 2015 r.

Wiedeń, dnia 23 kwietnia 2014 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 2013 do 31 grudnia 2013. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się ze skonsolidowanego bilansu na dzień 31 grudnia 2013, skonsolidowanego rachunku wyniku całościowego, skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych oraz skonsolidowanego sprawozdania ze zmian w kapitale własnym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 oraz podsumowania najważniejszych stosowanych zasad rachunkowości i dodatkowych informacji.

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 2013 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2013 roku do dnia 31 grudnia 2013 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 23 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, przebiegu działalności oraz o sytuacji ekonomicznej Spółki w roku obrotowym 2013, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy, statutu spółki i regulaminu Rady Nadzorczej 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 2013 odbyło się pięć posiedzeń Rady Nadzorczej. Wszyscy członkowie RN spełnili wymogi dot. obecności. Podjęto pięć uchwał w ramach procedury głosowania pisemnego, tj. w związku z emisją obligacji w kwietniu i październiku 2013, refinansowaniem obu hoteli w Jekaterynburgu i sprzedażą hotelu Le Palais w Pradze. Uchwały podjęte w głosowaniu pisemnym omawiane były także na kolejnych posiedzeniach RN.

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. Członkowie Komisji wybierani są na okres kadencji członków komisji. Każda Komisja wybiera spośród swoich członków przewodniczącego i jego zastępcę.

W roku obrotowym 2013 odbyły się dwa posiedzenia Komisji Audytorskiej i jedno Komisji Kadrowej. W Komisji Projektowej podjęto jedną uchwałę w głosowaniu pisemnym.

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 27-tym zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy spółki, które odbyło się w dniu 19 czerwca 2013 roku, przyjęto wszystkie wnioskowane uchwały. Były analityk i polski ekspert ds. rynków kapitałowych Tomasz Mazurczak został powołany na członka Rady Nadzorczej. Mag. Hannes Palfinger został ponownie wybrany do RN. Na posiedzeniu Rady Nadzorczej, które odbyło się po 27-tym zwyczajnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy, pan Günter Korp został ponownie wybrany na Przewodniczącego Rady Nadzorczej, natomiast pan Thomas Aistleitner został ponownie zastępcą Przewodniczącego Rady. Rada Nadzorcza składa się więc znowu z sześciu członków.

Sprzedaż hoteli Palace i Le Palais

W lipcu 2013 r. Warimpex sprzedał 5-gwiazdkowy hotel Palace w Pradze. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na jego sprzedaż już w roku 2012. W grudniu 2013 r. dokonano sprzedaży drugiego praskiego hotelu 5-gwiazdkowego – Le Palais. Rada Nadzorcza również tę sprzedaż przedyskutowała gremialnie i podjęła stosowne uchwały. Ostateczna cena sprzedaży została zatwierdzona w głosowaniu pisemnym.

Refinansowanie obu hoteli w Jekaterynburgu i AIRPORTCITY St. Petersburg

W lutym 2013 r. uzyskano refinansowanie obu hoteli w Jekaterynburgu. Rada Nadzorcza wyraziła zgodę na ostateczne warunki refinansowania w uchwale podjętej w ramach procedury głosowania pisemnego.

W sierpniu 2013 r. uzyskano refinansowanie AIRPORTCITY St. Petersburg. Rada Nadzorcza szczegółowo przeanalizowała tę transakcję i podjęła odpowiednie uchwały.

Zatwierdzenie sprawozdania finansowego za rok 2013

Sprawozdanie finansowe, sprawozdanie z działalności i skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz skonsolidowane sprawozdanie z działalności na dzień 31 grudnia 2013 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 23 kwietnia 2014 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 2013. Sprawozdanie finansowe na dzień 31.12.2013 zostało 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 31.12.2014 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 oraz życzy firmie dalszych sukcesów.

Wiedeń, kwiecień 2014

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

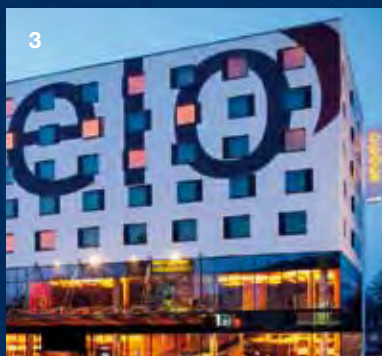
WYBRANE OBIEKTY GRUPY WARIMPEX



1



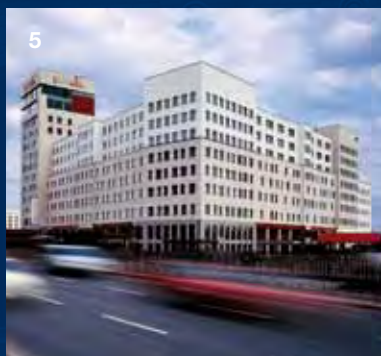
2



3



4



5



6



7

1) Palais Hansen Kempinski***, Wiedeń**

A-1010 Vienna, Schottenring 24

152 pokoje (otwarty w 2013)

2) Hotel InterContinental***, Warszawa**

PL-00 125 Warszawa, ul. Emilii Plater 49

414 pokoi (otwarty w 2003)

3) angelo Hotel**, Katowice**

PL-40-086 Katowice, ul. Sokolska 24

203 pokoje (otwarty w marcu 2010)

4) angelo Hotel**, Praga**

CZ-150 00 Prag 5, Radlická 1g

168 pokoi (otwarty w czerwcu 2006)

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 Airport hotel**,**

Jekaterynburg-Kolcowo

RU-Airport Jekaterynburg-Kolcowo

203 pokoje (otwarty we wrześniu 2009)

Kalendarium

24 kwietnia 2014	Publikacja raportu za rok 2013
28 maja 2014	Publikacja I kwartał 2014
6 czerwca 2014	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
29 sierpnia 2014	Publikacja I półrocze 2014
28 listopada 2014	Publikacja I-III kwartał 2014