



warimpex

Wskaźniki Grupy Warimpex

w TEUR	2006	2005
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Hotels & Resorts”	52.408	35.315
Przychody ze sprzedaży w segmencie „Asset Management & Development”	6.391	4.997
Przychody ze sprzedaży razem	58.799	40.312
Przychody ze sprzedaży spółek projektowych	6.319	38.330
EBITDA	30.802	50.187
EBIT	22.801	43.959
Wynik finansowy brutto	21.552	35.273
Zysk finansowy netto	21.210	33.670
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej	11.728	11.731
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-31.441	-8.383
Przepływy pieniężne ze zmian konsolidacyjnych	-12.419	26.904
Przepływy pieniężne z działalności finansowej	29.788	-15.792
Suma bilansowa	385.001	264.749
Kapitał własny	87.028	79.572
Kapitał podstawowy	30.000	15.000
Udział kapitału własnego	22,6%	30,1%
Adaptowany udział kapitału własnego	47,9%	50,0%
Gross Asset Value (GAV) w mln EUR	477,5	296,0
Triple Net Asset Value (NNNAV) w mln EUR	258,3	172,6
Zysk na jedną akcję w EUR	0,70	1,14
Przewidywana dywidenda na jedną akcję w EUR	0,15	0,13
Pay-out Ratio	25,5%	5,9%
Liczba akcji w szt.	30.000.000	15.000.000
Liczba hoteli	12	8
Liczba nieruchomości biurowych i gospodarczych	8	6
Liczba projektów hotelowych	10	7
Ø zatrudnienie w Grupie	940	638

Spis treści

Wskaźniki Grupy Warimpex	U2
Pozycja	04
Warimpex w skrócie	05
Highlights 2006	06
Corporate Governance	07
Organy spółki	08
Słowo wstępne Zarządu	09
 Skonsolidowane sprawozdanie z działalności	 11
Przedmiot działalności	11
Środowisko gospodarcze	11
Rynki	11
Główne transakcje i zadania w roku obrotowym	14
Rozwój działalności	16
Sytuacja finansowa	21
Przepływy pieniężne	22
Istotne ryzyka i zagrożenia	23
Investor Relations	24
Pracownicy	25
Długotrwałość	25
Perspektywy	25
 Sprawozdanie Rady Nadzorczej	 27
 Skonsolidowane sprawozdanie finansowe	 28
Skonsolidowany rachunek zysków i strat	29
Skonsolidowany bilans	30
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	32
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	34
Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	36
 Opinia biegłego rewidenta	 106
Struktura Grupy Warimpex	108
Wybrane obiekty Grupy Warimpex	110
 Kalendarium	 U4
Impressum	U4

WARIMPEX – Real Estate Development & Investment

Warimpex jest spółką nieruchomościową i inwestycyjną. Nasza podstawowa działalność polega na budowie i prowadzeniu hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej.

Wyraźna koncentracja na jakości i długotrwałości stwarza nam duży potencjał wzrostu także na przyszłość. Średnio-terminowym celem naszej Grupy jest objęcie pozycji lidera na rynku nieruchomości hotelowych w „Nowej Europie”.

Warimpex w skrócie

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG jest spółką nieruchomościową i inwestycyjną. Jej działalność koncentruje się przede wszystkim na budowaniu i prowadzeniu hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej.

Rozwój Grupy Warimpex

Warimpex powstała w roku 1959 jako spółka zajmująca się eksportem, importem i handlem towarami tranzytowymi. Jej założycielem był dr Stefan Folian. Pod kierownictwem 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 850 mln EUR, w tym 22 hotele z łączną liczbą pokoi przekraczającą 5.500. Ponadto Warimpex realizuje także biurowce i inne nieruchomości.

Development i Asset Management

Warimpex uważa się za „hybrydową” spółkę nieruchomościową, która jako deweloper realizuje projekty, a jako Asset Manager – w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości – zagospodarowuje je samodzielnie do chwili, w której w wyniku sprzedaży możliwe jest uzyskanie najwyższej wartości dodanej. W ten sposób z jednej strony Grupa Warimpex osiąga stabilne przepływy pieniężne z prowadzenia hoteli i wynajmu nieruchomości biurowych, a z drugiej strony uzyskuje przychody ze sprzedaży nieruchomości.

Realizacja i prowadzenie projektów nieruchomościowych koordynowane są przez Warimpex w Wiedniu wspólnie z lokalnymi oddziałami w Budapeszcie, Pradze 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 2006 Warimpex była właścicielem lub współwłaścicielem dwunastu hoteli luksusowych i biznesowych z łącznie ponad 2.600 pokojami oraz dziewięciu budynków biznesowych i biurowych o łącznej powierzchni ok. 40.000 m² w Polsce, Czechach i na Węgrzech. Około ośmiu kolejnych projektów w zakresie nieruchomości hotelowych znajduje się obecnie w zaawansowanej realizacji lub w budowie.

Highlights 2006

Operacyjne Highlights

- Nabycie Hotelu Chopin w Krakowie, Polska
- Sprzedaż centrum handlowo-rozrywkowego Shopping- i Multiplexcenter Velký Špalíček w Brnie, Czechy
- Zakup projektu hotelowego w Berlinie, Niemcy
- Zakup dwóch nieruchomości biurowych w Budapeszcie, Węgry
- Zwiększenie udziałów w Hotelu Diplomat z 50% do 100% w Pradze, Czechy
- Nabycie Hotelu Sobieski w Warszawie, Polska, wspólnie z Europa Fund
- Otwarcie Hotelu Angelo w Pradze, Czechy
- Wmurowanie kamienia węgielnego pod budowę Hotelu Andel's w Krakowie, Polska
- Komunikat o budowie Hotelu Andel's w Łodzi, Polska, w kompleksie hotelowo-handlowym „Manufaktura”
- Nagroda Austria's Leading Company w kategorii Goldener Mittelbau, Wiedeń

Finansowe Highlights

- Wzrost przychodów ze sprzedaży o 46%
- EBITDA wzrósł o 106% (skorygowany o sprzedaż jednostek gospodarczych)
- Wycena CBRE wykazała majątek nieruchomościowy w wysokości 477,5 mln EUR, majątek nieruchomościowy wzrósł w porównaniu z rokiem poprzednim o 61,3%
- Triple Net Basset Value (NNNAV) wzrósł o 50% do 258,3 mln EUR
- Zakończone sukcesem wejście na giełdę w styczniu 2007 przyniesie ok. 62,2 mln EUR netto kapitału do dalszej ekspansji

Corporate Governance

Warimpex uznaje zarówno austriacki Kodeks Corporate Governance, jak również polski kodeks „Best Practices in Public Companies”. 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 Corporate Governance 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. Corporate Governance znajdują się na stronie internetowej firmy pod adresem **www.warimpex.com**.

Organy spółki



Zarząd

dr Franz Jurkowitsch

Prezes Zarządu

Georg Folian

Zastępca Prezesa Zarządu

Christian Fojtl

Członek Zarządu

od 31 lipca 2006

dr Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu

od 31 lipca 2006

Rada Nadzorcza

Heinrich Geyer

Przewodniczący Rady Nadzorczej

Mandat do 21 maja 2007

dr Franz Burkert

Zastępca Przewodniczącego

Rady Nadzorczej

mandat do 21 maja 2007

dr Victor Igalffy-Igally

Członek Rady Nadzorczej

mandat do 21 maja 2007

Gert Hoppe

Członek Rady Nadzorczej

mandat do 21 maja 2007

Audytory spółki

Ernst & Young Wirtschafts-
prüfungsgesellschaft m.b.H.

Słowo wstępne Zarządu

Rok 2006 był dla firmy Warimpex rokiem dalszego wzrostu. Nabyliśmy kolejne hotele na naszych podstawowych rynkach i z sukcesem kontynuowaliśmy nasze aktualne lub rozpoczęliśmy realizację licznych nowych projektów.

W myśl naszej strategii ekspansji w stolicach w sektorze hoteli pięcigwiazdkowych rozpoczęliśmy realizację kolejnego hotelu Hotel Le Palais w Warszawie. W większym stopniu także w innych większych aglomeracjach będziemy budować hotele trzygwiazdkowe plus oraz czterogwiazdkowe. Po zanotowaniu dużego sukcesu w tym segmencie w związku z naszym pierwszym hotelem Andel's w Pradze, sprzedanym w roku 2005, rozpoczęliśmy w ubiegłym roku – obok innych projektów – także realizację trzech kolejnych hoteli Andel's – w Krakowie, Łodzi i Berlinie. W 2006 roku zakończyliśmy realizację projektu Hotel Angelo w Pradze, który został uroczyście otwarty w czerwcu. Rozstaliśmy się z centrum handlowo-rozrywkowym Shopping- i Multiplexcenter w Brnie, bo naszym zdaniem w tym momencie możliwe było osiągnięcie najwyższej wartości dodanej na tym projekcie.

Łącznie w roku obrotowym zanotowaliśmy siedem większych zakupów nieruchomości oraz dalszy rozwój ośmiu projektów, w ramach których budowy mogą się rozpocząć w 2007 roku. Poza tym otwarty został jeden hotel, a jeden projekt zrealizowaliśmy w formie sprzedaży.

Zwiększenie przychodów ze sprzedaży o 46% odzwierciedla duży wzrost w sektorze nieruchomości hotelowych Grupy Warimpex. Nasze wyniki podlegają jednak dużym wahaniom, wynikającym z charakteru naszej działalności w zakresie rozwoju projektów. Po niezwykle korzystnej sprzedaży Hotelu Andel's w roku 2005 nie osiągnęły one tym razem wartości z roku poprzedniego. Po dokonaniu korekty o przychody z tytułu zbycia zanotowaliśmy jednak także wzrost wyniku (EBIT) o 195% do 16,5 mln EUR. Pokazuje to, że jako hybrydowa spółka nieruchomościowa, opierając się na solidnych przepływach pieniężnych z prowadzenia hoteli i wynajmu nieruchomości biurowych, osiągamy czasami wysokie przychody z tytułu sprzedaży nieruchomości.

Majątek nieruchomościowy zwiększyliśmy wyraźnie w stosunku do roku poprzedniego (+61,3%) bez podwyższania kapitału, reinwestowaliśmy z zyskiem przychody ze zbycia hotelu Andel's w Pradze. Majątek nieruchomościowy Warimpexu wyniósł na dzień bilansowy 477,5 mln EUR i będzie w dalszym ciągu powiększany.

Z zamiarem lepszego wykorzystania dużego potencjału na naszych rynkach odważyliśmy się w styczniu 2007 roku wejść na rynki kapitałowe. Od tej chwili akcje firmy Warimpex są notowane na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. W ramach pierwszej oferty publicznej (Initial Public Offering) dokonaliśmy podwyższenia kapitału, pozyskując świeży kapitał na dalszy rozwój Grupy Warimpex. Niezwykle duży popyt na nasze akcje utwierdził nas w przekonaniu, że należy kontynuować i rozwijać naszą strategię, którą realizowaliśmy z powodzeniem w przeszłości.

Obok poszerzenia naszego portfela hoteli pięcio-, cztero- i trzygwiazdkowych naszą uwagę skierujemy w najbliższym czasie także na tworzenie sieci hoteli klasy economy. Razem z naszym partnerem joint venture Louvre Hotels będziemy dalej rozbudowywać funkcjonujące z powodzeniem na rynku marki hotelowe Louvre Hotels – Campanile, Première Classe i Kyriad – w regionie (Czechy, Polska, Węgry, Słowenia i Słowacja). W pierwszej fazie inwestycji planowana jest budowa 30 nowych hoteli budget hotels. Dzięki naszemu specjalistycznemu hotelowemu know how będziemy działać na rynkach Europy Centralnej i Wschodniej jako podmiot odpowiedzialny za rozwój projektów, natomiast Louvre Hotels zajmie się prowadzeniem hoteli.

Serdecznie dziękujemy wszystkim naszym długoletnim partnerom za dobrą współpracę. Na szczególne uznanie zasługują także nasi pracownicy, którzy w roku 2006 nie tylko doskonale rozwijali działalność operacyjną, ale jednocześnie intensywnie uczestniczyli w przygotowaniach do wejścia na giełdę.



Franz Jurkowitsch



Georg Folian



Christian Fojtl



Alexander Jurkowitsch

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

Przedmiot działalności

Warimpex jest spółką nieruchomościową i inwestycyjną. Jej działalność koncentruje się przede wszystkim na budowaniu i prowadzeniu hoteli w Europie Centralnej i Wschodniej. Ponadto Warimpex realizuje także projekty związane z biurami, centrami handlowymi oraz innymi nieruchomościami.

Środowisko gospodarcze

Rok 2006 był rokiem stabilnej dynamicznej gospodarki światowej. Znaczące impulsy miały swoje źródło w niskim poziomie długoterminowych stóp procentowych, spadku cen ropy oraz w dalszym ciągu w silnym wzroście gospodarki Chin. Rozwój ten spowalniało jedynie schłodzenie rynku nieruchomości w Stanach Zjednoczonych oraz związana z nim osłabiona dynamika w USA. Popyt wewnętrzny w strefie Euro wyraźnie się umocnił i wspiera koniunkturę w tych krajach. Przede wszystkim wzrost gospodarki niemieckiej nie opiera się już wyłącznie na eksporcie, znacznie ważniejszą rolę odgrywają też inwestycje.

Wzrost gospodarczy w krajach UE 8+2 (Czechy, Estonia, Węgry, Litwa, Łotwa, Polska, Słowacja, Słowenia, Bułgaria, Rumunia) nadal pozostaje na wysokim poziomie.

Rynki

Warimpex był jednym z pierwszych międzynarodowych przedsiębiorstw, które na początku lat osiemdziesiątych rozpoczęły realizację hoteli w Czechach, na Węgrzech i w Polsce. Opierając się na ponad 25-letnim doświadczeniu na tych rynkach i posiadając oddziały w Warszawie, Pradze i Budapeszcie, Warimpex może dziś szybko i efektywnie rozpoznawać szanse na rynku. Spółka w dalszym ciągu planuje wykorzystać tę przewagę konkurencyjną, aby stale poszerzać swój portfel.

Krajowe rynki w Czechach, w Polsce i na Węgrzech w ciągu ostatnich dziesięcioleci bardzo się zmieniły i dynamicznie rozwinęły. Aby dotrzymać kroku temu rozwojowi, trzeba dysponować zarówno specyficznym know-how, jak również wykazać odpowiednią elastyczność w prowadzeniu firmy i sprawnym przystosowaniu do nowych szans.

Czechy

Grupa Warimpex posiada i prowadzi w Pradze hotele pięciogwiazdkowe Savoy, Palace i Le Palais – wszystkie zaliczają się do Leading Hotels of the World; Hotel Le Palais został wyróżniony w roku 2005 przez Leading Hotels of the World nagrodą Leaders Club Gold Award 2005 jako najlepszy hotel marki Leading.

W segmencie hoteli czterogwiazdkowych Grupa posiada i prowadzi hotel uzdrowski Dvořák w miejscowości Karlovy Vary oraz Hotel Diplomat i Hotel Angelo w Pradze, który został otwarty w czerwcu 2006.

Do końca czerwca 2006 Warimpex był właścicielem centrum rozrywkowo-handlowego Entertainment and Shopping Mall Velký Špalíček w Brnie, które zostało sprzedane w roku obrotowym inwestorowi instytucjonalnemu.

Środowisko gospodarcze

Siła gospodarcza członka UE – Republiki Czeskiej – szybko rośnie. Od 2002 do 2005 roku Produkt Krajowy Brutto wzrósł z 2% do 6%. Oczekiwany wzrost za rok 2006 także wynosi ok. 6%. Napędem silnej gospodarki jest eksport, głównie przemysłu samochodowego.

Praga, Złote Miasto, ulubione miejsce organizacji konferencji i kongresów, niezwykle często gości międzynarodowy przemysł filmowy i cieszy się ogromną popularnością wśród turystów zwiedzających miasta z całego świata. W roku 2005 według danych Światowej Organizacji Turystyki zanotowano tam ponad 6,3 mln międzynarodowych gości oraz 3,7 mld EUR przychodów z turystyki międzynarodowej.

W branży turystycznej dynamiczny rozwój rynku oznacza również silniejszą konkurencję. Dlatego planowane są nowe hotele w Pradze, także przez konkurentów Grupy Warimpex. Management hoteli Warimpexu był przygotowany na aktualnie panujące warunki i stawia przede wszystkim na najlepsze wyposażenie i serwis. W zakresie obłożenia i przychodów hoteli w Pradze Warimpex spodziewa się stabilizacji na wysokim poziomie.

Obłożenie pokoi w Pradze wynosiło w roku obrotowym w hotelach czterogwiazdkowych między 60% i 75%, zaś w hotelach pięciogwiazdkowych między 60% i 70%.

Również w Hotelu Dvořák w Karlovych Varach widać stabilizację na wysokim poziomie, jego obłożenie wynosiło w roku obrotowym ok. 85%.

W związku z odkryciem Pragi jako portu docelowego szczególnie przez tanie linie lotnicze Warimpex, otwierając designerski Hotel Angelo, wszedł na rynek praski z produktem, który ma być odpowiedzią na oczekiwania tego względnie nowego potencjału klientów.

Polska

Od 2003 roku Warimpex posiada udziały w pięciogwiazdkowym Hotelu InterContinental w Warszawie. W listopadzie 2006 zakupiono także udziały w czterogwiazdkowym Hotelu Sobieski w Warszawie.

Na polskim wybrzeżu Bałtyku w Międzyzdrojach Warimpex posiada Hotel SPA Amber Baltic, statek hotelowy oraz pole golfowe z 27 dołkami. Od lipca 2006 roku Warimpex jest właścicielem trzygwiazdkowego Hotelu Chopin w Krakowie.

Oprócz hoteli Warimpex posiada poprzez partnerów joint venture biurowiec Sobieski Office oraz biurowiec Parkur Tower w Warszawie.

Środowisko gospodarcze

Także polska gospodarka zyskała na wejściu do UE i dynamicznie się rozwija. Za rok 2006 oczekuje się wzrostu PKB o ponad 5%, co stanowi znaczny wzrost w porównaniu z 3,4% w roku 2005. Wzrost ten jest z jednej strony wynikiem rozwoju popytu wewnętrznego, a z drugiej zwiększenia eksportu i inwestycji.

Według danych Światowej Organizacji Turystyki w roku 2005 zanotowano ponad 15,2 mln międzynarodowych odwiedzających oraz 5 mld EUR przychodów z turystyki międzynarodowej.

Szczególnie Kraków stał się centrum inwestycji turystycznych, zaś w Warszawie po okresie naznaczonym nadmierną podażą hoteli cztero- i pięciogwiazdkowych, notuje się stały wzrost obłożenia.

Od jego otwarcia Hotel InterContinental umocnił swoją pozycję na warszawskim rynku hotelowym, a jego obłożenie i przychody stale wzrastają. W roku obrotowym osiągnięto obłożenie na poziomie ok. 78%. W roku 2007 oczekuje się dalszego umacniania pozycji na rynku. Również zakupiony w roku obrotowym Hotel Sobieski sprostął oczekiwaniom w zakresie rocznego obłożenia pokoi w wysokości ok. 70%, podobnie pozytywną zmianę w obłożeniu zanotował Hotel Chopin w Krakowie – ok. 75%.

Roczne obłożenie pokoi w hotelu wakacyjnym Amber Baltic wyniosło ok. 50%. Ta wyraźna różnica w stosunku do hoteli miejskich wynika głównie z krótszego sezonu.

Węgry

Warimpex jest właścicielem pięciu nieruchomości biurowych w Budapeszcie o całkowitej powierzchni ponad 22.000 m². Nieruchomości te są długoterminowo wynajęte lub znajdują się obecnie w realizacji i będą następnie długoterminowo wynajmowane.

Ponadto Warimpex zrealizował w roku obrotowym apartamentowiec w Budapeszcie.

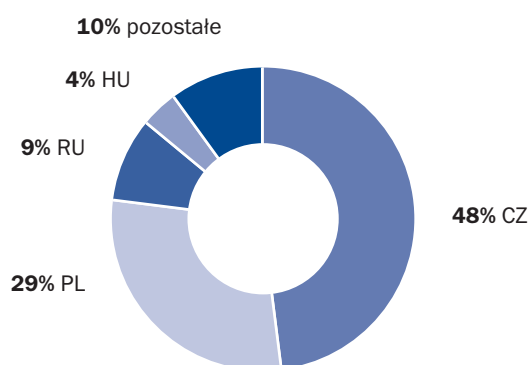
Środowisko gospodarcze

Po okresie niewielkiego przyspieszenia w roku 2004 w 2005 wzrost PKB spadł do poziomu 4,2%. Do wzrostu gospodarki przyczynił się głównie eksport i inwestycje. W roku 2006 oczekuje się wzrostu na poziomie ok. 4%.

W ostatnich latach Warimpex nie zrealizował żadnych nowych projektów hotelowych na Węgrzech, ponieważ rynek w Budapeszcie był przesycony w tym segmencie. Ostatnio rynek hotelowy ożywił się dzięki nowym połączeniom tanich linii lotniczych, łączącym Budapeszt z miastami Europy Zachodniej. Tendencja ta będzie się utrzymywać także w roku 2007. Z liczbą 10 mln odwiedzających z zagranicy Węgry znacznie wyprzedzają Czechy, ale pod względem przychodów w wysokości 3,4 mld EUR zajmują już dalszą pozycję.

Rynek powierzchni biurowych w Budapeszcie rozwijał się w ubiegłym roku dobrze, spadł wskaźnik powierzchni pustostojących. Na rok 2007 kształtuje się tendencja powolnego wzrostu wynajmu powierzchni biurowych. Prime Office Yields zanotowały w stosunku do roku poprzedniego dynamiczny rozwój i wynoszą obecnie według CBRE 6,2% (w roku poprzednim: 7,0%).

Majątek nieruchomościowy według krajów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień
31.12.2006 zgodnie z opinią CBRE

Główne transakcje i zadania w roku obrotowym

Sprzedaż Entertainment and Shopping Mall Velký Špalíček w Brnie (CZ)

W roku obrotowym sprzedano inwestorowi instytucjonalnemu 50% udział w centrum handlowym oraz 100% udział w graniczącej nieruchomości przemysłowej w formie Share-Deal. Negocjacje umowy zakończono w drugim kwartale 2006 roku, 30 czerwca 2006 nieruchomość przekazano nowemu właścicielowi.

Nabycie trzygwiazdkowego Hotelu Chopin, Kraków (PL)

Z dniem 30 czerwca 2006 Warimpex przejął Hotel Chopin w Krakowie z 220 pokojami. Obłożenie i przychody hotelu rozwijały się w roku obrotowym bardzo pozytywnie.

Nabycie pozostałych 50% w Hotelu Diplomat, Praga (CZ)

W dniu 30 czerwca 2006 Warimpex nabył udziały mniejszościowe czterogwiazdkowego hotelu Diplomat z 398 pokojami.

Nabycie budynku hotelowo-biurowego Sobieski, Warszawa (PL)

W dniu 31 października 2006 wspólnie z partnerem joint venture Europa Fund przejęto czterogwiazdkowy Hotel Jan III Sobieski wraz z graniczącym biurowcem. Hotel posiada 427 pokoi i cieszy się dużą popularnością zarówno wśród polskich jak i wśród zagranicznych podróżnych.

Nabycie dwóch nieruchomości biurowych w Budapeszcie (H)

W Budapeszcie zakupiono w roku obrotowym dwie nieruchomości biurowe Pauler i Erzsebet o łącznej powierzchni pod wynajem 16.500 m² w celu dalszego ich rozwoju.

Realizacja projektów

W roku obrotowym energicznie przystąpiono do realizacji projektów hotelowych w pierwszo- i drugorzędnych pod względem wielkości aglomeracjach, charakteryzujących się dużą aktywnością gospodarczą, przemysłową i turystyczną. Osiem projektów hotelowych przygotowano do rozpoczęcia budowy w roku 2007.

Polska

W Krakowie w budowie znajduje się Hotel Andel's z 159 pokojami, a jego planowe otwarcie nastąpi w drugim kwartale 2007 roku. Ten designerski hotel jest już drugim tego rodzaju obiektem po otwartym w roku 2002 Hotelu Andel's w Pradze. Hotel Andel's w Krakowie, podobnie jak wszystkie hotele Andel's, został zaprojektowany przez duet architektów Jestico+Whiles.

W Łodzi i Katowicach kontynuowana jest realizacja projektów hotelowych Andel's Hotel Łódź i Hotel Angelo Katowice. Rozpoczęcie budowy w ramach tych dwóch projektów planowane jest na 2007 rok.

Ponadto w Krakowie zakupiono istniejący budynek hotelowy, który w nadchodzących dwóch latach zostanie przebudowany na hotel dwu- lub trzygwiazdkowy.

W Warszawie rozpoczęto planowanie luksusowego pięciogwiazdkowego hotelu marki Le Palais. Prace projektowe przebiegały planowo i w roku 2007 należy się spodziewać rozpoczęcia budowy.

Czechy

Projekt Hotelu Angelo w miejscowości Plzeň w Czechach znajduje się w fazie rozwoju. Rozpoczęcie budowy jest przewidziane na rok 2007.

Niemcy

W Berlinie Warimpex wraz z partnerem joint venture zakupił budynek hotelowy w stanie surowym położony w centrum i rozpoczął jego dalszy rozwój. Powstanie w nim Hotel Andel's z 550 pokojami. Początek prac budowlanych związanych z wykończeniem wnętrza przewidziano na 2007 rok.

Ponadto już w poprzednich latach Warimpex nabył udziały w biurowcu Leuchtenbergring w Monachium z zamiarem zrealizowania tam w pierwszej fazie Hotelu Angelo. W drugiej fazie planowana jest realizacja archiwum miejskiego i ewentualnie drugiego hotelu na tym terenie. W roku obrotowym prace projektowe przebiegały zgodnie z planem i były w głównej mierze finansowane z przychodów z wynajmu istniejącego biurowca. Rozpoczęcie budowy zaplanowano na połowę roku 2007.

Rosja

W roku obrotowym Warimpex rozpoczął wspólnie z portem lotniczym St. Petersburg realizację parku biznesowego na obszarze 62.000 m² położonym obok lotniska Pulkovo. W pierwszej fazie planuje się budowę czterogwiazdkowego hotelu sieci międzynarodowej oraz biurowiec o powierzchni ok. 16.000 m² na wynajem. W drugiej fazie przewiduje się realizację kolejnego biurowca. Prace projektowe przebiegały w roku obrotowym pomyślnie, a rozpoczęcie budowy planuje się na rok 2007.

Budynki biurowe i handlowe

W Pradze, niedaleko Andel's City, w kwietniu 2007 roku Warimpex ukończy biurowiec o powierzchni użytkowej ok. 4.000 m². Już przed ukończeniem udało się wynająć 100% powierzchni.

Pod koniec roku 2006 ukończono biurowiec Parkur Tower o powierzchni użytkowej ok. 8.900 m². Przed jego ukończeniem zawarto wstępne umowy najmu na 30% powierzchni, dalszy wynajem nastąpi do połowy roku 2007.

W Budapeszcie zakupiono na początku roku 2006 biurowiec Pauler o powierzchni ok. 3.000 m² oraz pod koniec 2006 roku kompleks biurowy Erzsebet. Kompleks biurowy położony w centrum jest częściowo wynajęty i składa się z dwóch osobnych budynków o łącznej powierzchni ok. 15.000 m². Planowana jest modernizacja kompleksu biurowego, która będzie prowadzona etapami.

Pozostałe projekty

Na północny wschód od Warszawy, w mieście Białystok, Warimpex rozpoczął realizację centrum handlowego. Na koniec roku obrotowego dokonano już przeznaczenia dużego terenu pod budowę dla tego projektu. W roku 2007 podjęte będą kroki mające na celu uzyskanie pozwolenia na budowę, a następnie podjęta zostanie decyzja, czy Grupa sama będzie inwestorem, czy też sprzeda ten projekt.

Pomyślna IPO w styczniu 2007

W styczniu 2007 dokonało się pomyślne wejście na giełdę spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, akcje zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie. Popyt na akcje Warimpexu znacząco przewyższał ofertę. Oferowane 10 milionów akcji spotkało się przy kursie emisyjnym w wysokości 11 EUR z 14-krotną nadsubskrypcją.

Rozwój działalności

Skonsolidowany rachunek zysków i strat w TEUR	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży			
Hotels & Resorts	52.408	35.315	31.803
Asset Management & Development	6.391	4.997	20.797
	58.799	40.312	52.600
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	601	995	-1.001
Przychody ze sprzedaży grup do zbycia	6.319	38.330	-
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	4.181	895	56
Pozostałe przychody operacyjne	5.281	-	1.597
	16.381	40.220	653
Koszty			
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	-22.741	-16.605	-13.394
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	-2.025	-287	-11.891
Koszty świadczeń pracowniczych	-15.284	-9.362	-8.317
Pozostałe koszty operacyjne	-4.329	-4.091	-4.334
Koszty razem	-44.379	-30.345	-37.936
EBITDA	30.802	50.187	15.316
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	-8.000	-6.228	-6.311
EBIT	22.801	43.959	9.006
Przychody z działalności finansowej	6.952	1.752	1.032
Koszty działalności finansowej	-8.201	-10.439	-6.570
Zysk brutto	21.552	35.273	3.468
Zysk netto	21.210	33.670	5.031

Przychody ze sprzedaży

Dynamiczna ekspansja odniosła w roku 2006 wyraźne pozytywne skutki na przychody ze sprzedaży, które wzrosły z 40,3 mln EUR w roku poprzednim o 46% do rekordowej wysokości 58,8 mln EUR.

Okolo 90% przychodów ze sprzedaży pochodzi z działalności operacyjnej nieruchomości hotelowych, chociaż ich udział w wyniku EBITDA Grupy Warimpex wynosi jedynie ok. 50%. Wynika to z faktu, że przychody ze sprzedaży projektów nieruchomościowych nie są wykazywane w pozycji przychodów ze sprzedaży, ponieważ transakcje w zakresie nieruchomości z reguły dokonywane są poprzez sprzedaż udziałów. Zyski z realizacji Share-Deals wykazywane są w pozycji przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Analiza segmentów działalności

(porównaj szczegółowe noty w pkt 6 Informacji dodatkowej „Informacje dot. segmentów działalności”)

Grupa Warimpex zdefiniowała podstawowe segmenty działalności „Hotels & Resorts” oraz „Asset Management & Development”. Segment „Hotels & Resorts” oznacza hotele posiadane przez Grupę w trakcie roku obrotowego. W obszarze „Asset Management & Development” należy rozróżnić wynik z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz wynik z realizacji projektów. Realizacja następuje z reguły jako Share-Deal w drodze sprzedaży udziału.

Segment Hotels & Resorts

w TEUR	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	52.408	35.315	31.803
Pokoje przypadające na Grupę	1.460	832	702
GOP przypadający na Grupę	22.325	17.248	15.045

W roku obrotowym zwiększyły się zarówno przychody ze sprzedaży w zakresie działalności hoteli z 35,3 mln EUR o 48% do 52,4 mln EUR, jak również ważona liczba pokoi. Wzrost przychodów ze sprzedaży o 17,1 mln EUR wynika głównie z większej liczby hoteli, ale także z wyższych obrotów w poszczególnych hotelach.

Gross Operating Profit (= GOP, określany według „Uniform System of Accounts for the Lodging Industry”) zwiększył się w roku obrotowym przy podwyższeniu liczby średnio dostępnych pokoi o 628 do wysokości 22,3 mln EUR (+29%).

Zmiana ilości pokoi w segmencie „Hotels & Resorts” jest wynikiem otwarcia Hotelu Angelo w Pradze w czerwcu, zakupu Hotelu Savoy (Praga), Amber Baltic (Międzyzdroje) oraz statku hotelowego Hansa pod koniec 2005 roku. Ponadto od czerwca 2006 roku Hotel Dream Castle w Paryżu został przekazany w leasing, a w dniu 30 czerwca 2006 nabyto Hotel Chopin w Krakowie. To zwiększenie liczby pokoi zostało w części skompensowane sprzedażą Hotelu Andel's w Pradze z dniem 30 września 2005.

Segment Asset Management & Development

w TEUR	2006	2005	2004
Przychody ze sprzedaży przypadające na Grupę	6.391	4.997	20.797
Wynik segmentu	13.781	35.370	2.213

Wzrosły także obroty w zakresie realizacji i wynajmu nieruchomości biurowych o prawie 30% z 5,0 mln EUR do 6,4 mln EUR. Zwiększenie o 1,4 mln EUR wynika głównie z obszaru Development.

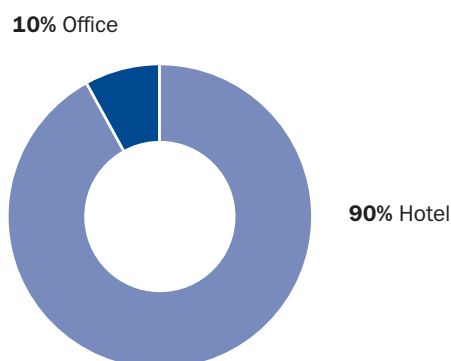
Wynik segmentu ma ścisły związek z transakcjami sprzedaży udziałów w nieruchomościach (Share Deals). Zmniejszenie wyniku segmentu jest przede wszystkim skutkiem mniejszych niż w roku 2005 przychodów ze sprzedaży spółek projektowych.

Sytuacja w zakresie wyniku

Wyniki Grupy Warimpex można poddać porównaniu rocznemu jedynie pod pewnymi warunkami, ponieważ na rozwój projektu potrzeba z reguły kilku lat, zanim można go będzie sprzedać. W związku z tym zyski Grupy Warimpex w poszczególnych latach mogą ulegać rocznym wahaniom. Ponadto istotne jest to, w jakiej formie dany projekt zostanie sprzedany: Zgodnie z IFRS zyski ze zleceń budowy wykazywane są w Przychodach ze sprzedaży, zyski z realizacji Asset-Deals w Pozostałych przychodach operacyjnych a zyski z realizacji często wybieranych Share-Deals w Przychodach ze sprzedaży grup do zbycia.

W roku obrotowym 2005 sprzedano inwestorowi instytucjonalnemu Hotel Andel's w Pradze oraz należące do niego Long-Stay-Apartments w formie Share-Deal, a zysk z transakcji wyniósł ponad 38 mln EUR. Z uwagi na wielkość transakcji porównanie sytuacji w zakresie wyniku z latami poprzednimi lub późniejszymi jest możliwe jedynie warunkowo.

Podział istniejących nieruchomości według sektorów (udział w GAV)



Gross Asset Value (GAV) na dzień
31.12.2006 według opinii CBRE

EBITDA

Wynik z działalności operacyjnej przed uwzględnieniem amortyzacji i odpisów aktualizacyjnych wartości firmy (EBITDA) zmniejszył się z 50,2 mln EUR o 39% do 30,8 mln EUR. Ta zmiana o 19,4 mln EUR wynika przede wszystkim z opisanych wyżej mniejszych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Jeśli nie uwzględnimy tej pozycji, wówczas EBITDA wzrosło z 11,9 mln EUR o 106% do 24,5 mln EUR. Zwiększenie wynika głównie z większej ilości nieruchomości hotelowych i biurowych, ze zrealizowanych przychodów z zakupu nieruchomości poniżej ich wartości rynkowej oraz z pozostałych przychodów operacyjnych. Pozostałe przychody operacyjne obejmują przede wszystkim obniżenie kredytów i przychody z rozwiązania rezerw.

EBIT

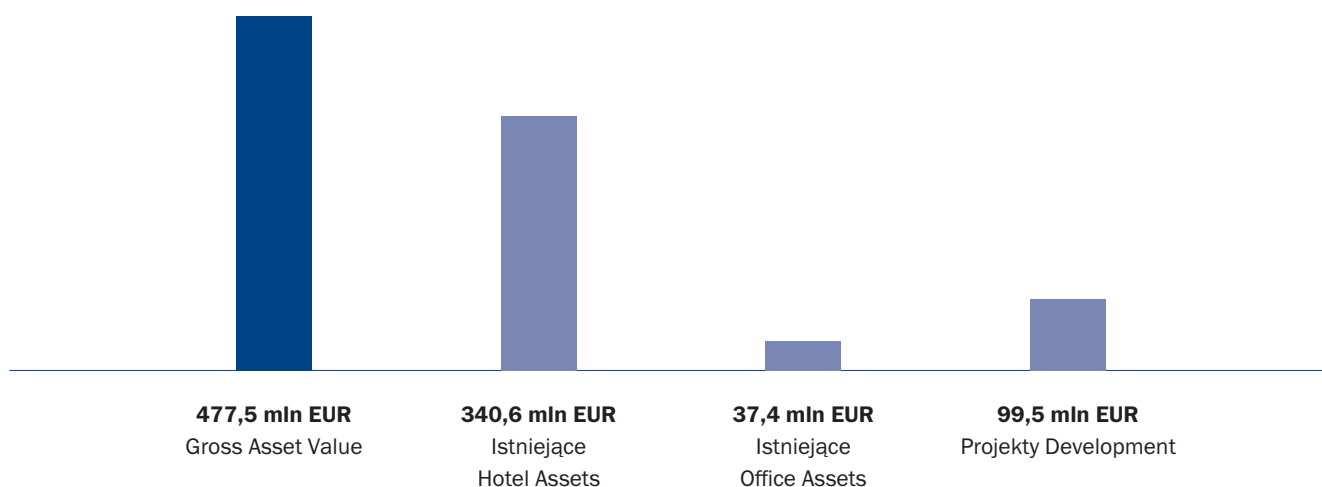
Wynik operacyjny (EBIT) zmniejszył się w stosunku do roku ubiegłego z 43,9 mln EUR o 48% do 22,8 mln EUR. Zmniejszenie to wynika głównie z wyższych planowych odpisów amortyzacyjnych aktywów trwałych oraz z mniejszych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia. Jeśli nie uwzględnimy pozycji przychodów ze sprzedaży grup do zbycia, wówczas EBIT wzrosło z 5,6 mln EUR o 195% do 16,5 mln EUR.

Wynik z działalności finansowej

Wynik z działalności finansowej uległ poprawie z –8,7 mln EUR o 7,5 mln EUR do –1,2 mln EUR. Zmniejszenie kosztów działalności finansowej wynika przede wszystkim ze zwiększenia wartości skorygowanych w roku poprzednim aktywów finansowych oraz z wyższych zrealizowanych dodatnich różnic kursowych.

Zysk netto

Zysk netto Grupy Warimpex zmniejszył się w stosunku do roku poprzedniego z 33,7 mln EUR o 12,5 mln EUR do 21,2 mln EUR. Ta zmiana wynika także głównie z niższych przychodów ze sprzedaży grup do zbycia.

Kalkulacja Gross Asset Value – Net Asset Value

Wszystkie istniejące nieruchomości i projekty Grupy Warimpex zostały na dzień 31 grudnia 2006 wycenione przez niezależnego międzynarodowego rzeczoznawcę w zakresie nieruchomości CB Richard Ellis (CBRE).

Wartości godziwe określono zgodnie ze standardami wyceny Royal Insititute of Chartered Surveyors. Wartość godziwa nieruchomości odpowiada kwocie określonej między dwoma niezależnymi od siebie, kompetentnymi, gotowymi do zawarcia umowy partnerami.

Określając wartość godziwą, rzeczoznawcy opierali się każdorazowo na średniej wartości między wartością nieruchomości określoną metodą Capital Income Approach i wartością wynikającą z metody Discounted-Cashflow (DCF Approach).

Stopa dochodu (yield) dla celów kalkulacji dochodu mieściła się w przypadku nieruchomości hotelowych położonych w Polsce w zakresie od 6,15% do 7,75%, natomiast w przypadku nieruchomości położonych w Czechach w zakresie 6,50% do 6,75%.

Wartość godziwa majątku nieruchomościowego Warimpexu wyniosła na dzień bilansowy 31 grudnia 2006 roku 477,5 mln EUR (w roku poprzednim: ok. 296,0 mln EUR¹⁾). Zwiększenie to wynika głównie z zakupu kolejnych nieruchomości. Triple Net Asset Value (NNNAV) Grupy Warimpex zwiększył się w stosunku do roku poprzedniego z 172,6 mln EUR o 85,7 mln EUR lub 50% do 258,3 mln EUR na dzień bilansowy 31 grudnia 2006.

Kalkulacja Triple Net Asset Value (NNNAV) zgodnie z Best Practice Policy Recommendations, opublikowanymi przez European Public Real Estate Association (EPRA) w listopadzie 2006 roku, bez uwzględniania odroczonego podatku przedstawia się następująco:

w TEUR	2006	2005
GAV wg wyceny CBRE	477.545	296.049
Pozostałe aktywa trwałe	27.340	17.307
Aktywa obrotowe	34.066	30.983
Zobowiązania długoterminowe	-174.091	-112.055
Zobowiązania krótkoterminowe	-106.533	-59.687
Triple Net Asset Value/EPRA	258.326	172.597

¹⁾ Określona z sumy opinii CBRE na dzień 28 kwietnia lub 28 czerwca 2006 dla nieruchomości i projektów posiadanych przez Warimpex na dzień 31 grudnia 2005.

Sytuacja finansowa

Skonsolidowany bilans w TEUR	2006	2005	2004
Aktywa			
Aktywa trwałe	350.936	220.003	179.012
Aktywa obrotowe	34.066	44.746	16.468
Suma aktywów	385.001	264.749	195.480
Pasywa			
Kapitał podstawowy	30.000	15.000	6.250
Niepodzielony wynik finansowy i kapitały rezerwowe	56.747	52.885	25.862
Udziały mniejszościowe	281	11.687	346
Kapitał własny ogółem	87.028	79.572	32.458
Zobowiązania długoterminowe	191.440	125.490	115.478
Zobowiązania krótkoterminowe	106.533	59.687	47.544
Zobowiązania ogółem	297.973	185.177	163.022
Suma kapitału własnego i zobowiązań	385.001	264.749	195.480

W Warimpexie jako koncernie nieruchomościowym po stronie aktywów dominują środki trwałe. Dynamiczna ekspansja wywarła wyraźnie pozytywne skutki na aktywa trwałe, które w porównaniu z rokiem ubiegłym wzrosły z 220,0 mln EUR do 350,9 mln EUR o 130,9 mln EUR lub 60%. Ze względu na fakt, że w Grupie Warimpex nieruchomości z reguły w dwóch trzecich finansowane są przez kapitał obcy w postaci długoterminowych kredytów projektowych, zwiększyła się również pozycja zobowiązań długoterminowych z 125,5 mln EUR o 65,9 mln EUR lub 53% do 191,4 mln EUR.

Udział kapitału własnego według bilansu zmniejszył się w porównaniu z rokiem poprzednim z 30% do 23%. Powodem tego są znacznie wyższa suma bilansowa wynikająca z ekspansji oraz fakt, że Warimpex zrezygnował z rocznego zwiększenia wartości nieruchomości inwestycyjnych, odniesionego na wynik. Dla Warimpexu jako podmiotu zajmującego się rozwojem nieruchomości, dany projekt jest projektem zrealizowanym dopiero po jego sprzedaży.

Ze względu na fakt, że Warimpex wycenia swój majątek trwały według zamortyzowanych kosztów nabycia lub wytworzenia i nie realizuje rocznie zwiększenia wartości majątku nieruchomościowego z odniesieniem na wynik, porównanie udziału kapitału własnego z innymi spółkami nieruchomościowymi jest możliwe tylko pod pewnymi warunkami.

Przyjmując za podstawę wycenę majątku nieruchomościowego według wartości godziwych, udział kapitału własnego wyniósłby 48% (NNNAV/suma bilansowa²⁾).

²⁾ Bez uwzględnienia podatku odroczonego.

Przepływy pieniężne

Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych w TEUR	2006	2005	2004
Wpływy z działalności operacyjnej	58.889	42.978	54.271
Wydatki na działalność operacyjną	-47.161	-31.246	-36.785
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	11.728	11.731	17.486
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej	-31.441	-8.384	-28.983
Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych	-12.419	26.904	-186
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	29.788	-15.792	11.483
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	17.650	19.593	4.951

Operacyjne przepływy pieniężne

Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej z ich wartością 11,7 mln EUR prawie nie uległy zmianie w stosunku do roku obrotowego 2005. Podczas gdy wydatki na działalność operacyjną z tytułu prowadzenia hoteli i wynajmu biurów zachowują względnie poziom liniowy wobec wpływów z działalności operacyjnej, to wydatki operacyjne na rozwój projektów ulegają silnym rocznym wahaniom.

Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej

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

w EUR	2006	2005
Nabycie nieruchomości Andel's Lodz Sp. z o.o. w Łodzi, PL	5.234.078	-
Ukończenie Hotelu Angelo w Pradze, CZ (rok poprz. w budowie)	4.865.116	2.326.145
Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's w Krakowie, PL (w budowie)	6.450.841	-
Remont Hotelu Dvořák w Pradze, CZ	2.569.339	1.688.691
Zakup Landsberger Allee, Berlin, Hotel Andel's, Berlin	2.697.701	-
Postęp projektu biurowca UBX 2 Andel's City w Pradze, CZ (w budowie)	3.108.146	652.309
Zakup gruntów Białystok Shopping w Białymstoku, PL	1.671.517	541.593
Ukończenie biurowca Parkur Tower w Warszawie, PL	1.710.332	391.727
Zakup gruntów MultiDevelopment Sp. z o.o. w Krakowie, PL	1.663.684	-
Remont Hotelu Palace w Pradze, CZ	1.081.416	-
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.226.793	2.676.625

Wydatki na rozwój projektów zwiększyły się wyraźnie w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Przepływy pieniężne z połączeń jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia udziałów mniejszościowych (por. nota 4 w Informacji dodatkowej)

Saldo w wysokości ok. 12,4 mln EUR obejmuje w szczególności wydatki z tytułu nabycia spółek będących właścicielami Hotelu Chopin i Sobieski, spółek właścicielskich nieruchomości biurowych Pauler i Erzsebet oraz wpływy ze sprzedaży centrum rozrywkowo-handlowego Entertainment and Shopping Mall Velký Špalíček w Brnie.

Dodatnie saldo przepływów pieniężnych z połączeń jednostek gospodarczych w roku 2005 wynika przede wszystkim ze sprzedaży Hotelu Andel's w Pradze.

Przepływy pieniężne z oprocentowanych obcych środków finansowych

Zmiana przepływów pieniężnych z działalności finansowej jest przede wszystkim skutkiem zwiększenia zadłużenia w związku z inwestycjami w aktywa trwałe i nabyciem spółek projektowych.

Istotne ryzyka i zagrożenia, na które narażona jest Grupa

W segmencie „Hotels & Resorts” Grupa jest narażona na ogólne ryzyka panujące w branży turystycznej, takie jak wahania koniunktury, zagrożenia polityczne czy rosnący strach przed atakami terrorystycznymi. Istnieje ryzyko, że konkurenci Grupy wejdą na rynki docelowe Grupy i podwyższy to ilość dostępnych łóżek. Ponadto istnieje ryzyko związane ze zmianą stóp procentowych oraz ryzyka finansowe, mogące mieć wpływ na zdolność spółki do finansowania czy sprzedaży obiektów.

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

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

Grupa zainwestowała w nieruchomości w ograniczonej liczbie państw i w związku z tym jest narażona na podwyższone ryzyko, że okoliczności lokalne, np. nadwyżka podaży nieruchomości, mogą mieć wpływ na rozwój gospodarczy Grupy. Wskutek koncentracji na rozwoju nieruchomości oraz utrzymaniu zasobów nieruchomościowych Grupa jest silnie uzależniona od aktualnej sytuacji na rynkach nieruchomości. Spadki cen na rynku nieruchomości mogą być bardzo dotkliwe dla Grupy i wpływać również na finansowanie nieruchomości.

Dzięki swojemu 25-letniemu doświadczeniu Warimpex doskonale zna rynki nieruchomości w Europie Środkowej i Wschodniej i w związku z tym potrafi zapobiegać zagrożeniom. Grupa stara się odpowiednio wcześniej rozpoznać ryzyka i reagować na nie za pomocą efektywnych systemów zarządzania i kontroli.

Utrzymanie i konserwacja nieruchomości stanowią istotny aspekt trwałego rozwoju gospodarczego Grupy Warimpex. Dział zarządzania obiektami i budynkami regularnie dostarcza Zarządowi raporty o stanie nieruchomości oraz zestawienia dotyczące optymalnego utrzymania i konserwacji obiektów.

Zarządzanie ryzykiem stanowi istotną część bieżących działań kierownictwa Grupy. Kompetencje określono wyraźnie dla każdego obszaru, tak aby możliwe było odpowiednio wczesne rozpoznanie ryzyka i reakcja na nie.

Investor Relations

Akcje Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG są notowane na giełdzie w Wiedniu od 26 stycznia 2007 i na giełdzie w Warszawie od 29 stycznia 2007.

Oferta publiczna w ramach IPO obejmowała sześć milionów nowych akcji z podwyższenia kapitału oraz trzy miliony istniejących akcji, będących w posiadaniu obu założycieli i Członków Zarządu – dr Franza Jurkowitscha i Georga Foliana. Ponadto całkowicie wykorzystano dodatkową opcję sprzedaży greenshoe w liczbie jednego miliona akcji – także z zasobów ww. Członków Zarządu. 14-krotna nadsubskrypcja po kursie emisji potwierdziła różnicę w stosunku do innych akcji nieruchomościowych oraz związany z nią duży popyt. Cena emisji wynosiła 11,00 EUR wzgl. 42,83 PLN, wartość rynkowa na podstawie ceny emisji 396,0 mln EUR.

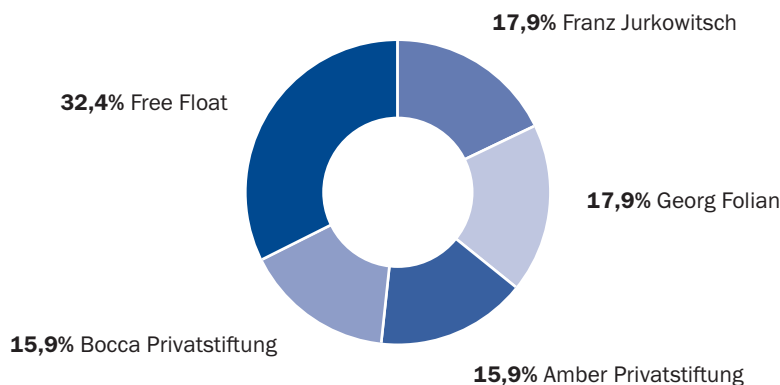
- ISIN: AT0000827209 ■ Kurs emisji: 11,00 EUR | 42,83 PLN
- Ilość akcji: 36.000.000 ■ Ticker: Stock Exchanges WXF | Reuters WXFB.VI

Od chwili wejścia na giełdę kapitał akcyjny spółki jest podzielony na 36 milionów sztuk akcji jednostkowych bez wartości nominalnej. 67,6% akcji w dalszym ciągu jest w posiadaniu wcześniejszych akcjonariuszy – dr Franza Jurkowitscha, Georga Foliana oraz dwóch prywatnych fundacji. Akcje rozproszone stanowią 32,4%, w tym 1,4% jest w posiadaniu kadry zarządzającej (z wyjątkiem dwóch wymienionych Członków Zarządu). Około 10% akcji posiadają polscy inwestorzy prywatni i instytucjonalni, poza tym inwestorzy Warimpexu pochodzą głównie z Austrii, Skandynawii, Niemiec i Wlk. Brytanii.

W związku z Underwriting Agreement istnieje obowiązek nieprzeprowadzania kolejnych podwyższeń kapitału podczas okresu zastrzeżonego lock-up-periodu. Zobowiązanie lock-up kończy się z dniem 26 lipca 2007. Główni akcjonariusze (Selling Shareholders) zobowiązali się nie sprzedawać swoich udziałów przed 26 października 2007.

Zarząd został upoważniony do przeprowadzenia do 31 lipca 2007 za zgodą Rady Nadzorczej podwyższenia kapitału akcyjnego na okres 5 lat w jednej lub kilku transzach o maks. 15 mln EUR (z tego wykorzystano 6 mln EUR). Ponadto Zarząd może za zgodą Rady Nadzorczej całkowicie lub częściowo wykluczyć prawo poboru akcjonariuszy w przypadku podwyższenia kapitału w zamian za wkłady rzeczowe.

Struktura akcjonariuszy (Stan: 10 kwietnia 2007)



Pracownicy

Doskonale wykształcony personel w hotelach i zaangażowani, doświadczeni managerowie projektów stanowią kapitał Grupy. Warimpex kładzie nacisk na stałe kształcenie i rozwój swoich pracowników. Aby sprostać wyznaczonym sobie najwyższym standardom jakościowym w zakresie obsługi, trzeba dysponować ugruntowaną wiedzą fachową i zdolnością do elastycznego i ukierunkowanego na serwis działania. Szczególnie wysokie wymagania Grupa stawia swojej kadrze zarządzającej.

Obok wykwalifikowanego i zaangażowanego personelu hotelowego o osiągnięciu sukcesu decyduje także doskonały zespół kadry zarządzającej Grupy Warimpex. O dobrej atmosferze pracy świadczy fakt, że wśród pracowników segmentu „Asset Management & Development” od wielu lat nie ma de facto żadnej fluktuacji. Zespół jest sukcesywnie powiększany, aby sprostać szybkiemu wzrostowi od strony managerskiej.

W roku 2006 średnie zatrudnienie wyniosło 886 (w roku poprzednim: 587) osób w segmencie „Hotel & Resorts” i 54 osoby (w roku poprzednim: 51) w segmencie „Asset Management & Development”.

Długotrwałość

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

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

Zdarzenia po dniu bilansowym

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

Perspektywy

Warimpex działa w środowisku gospodarczym, które charakteryzuje ponadprzeciętny wzrost. W celu umocnienia pozycji rynkowej Grupy Warimpex na rynkach krajowych w roku 2007 rozpocznie się budowa następujących hoteli:

- | | |
|----------------------------|--|
| ■ Le Palais, Warszawa | ■ Andel's, Berlin |
| ■ Angelo, Plzeň | ■ Angelo, Katowice |
| ■ Angelo, Monachium | ■ Andel's, Łódź |
| ■ Multidevelopment, Kraków | ■ Hotel międzynarodowy, St. Petersburg |

Na pierwsze półrocze 2007 planuje się ponadto zakup kolejnych 16,67% Hotelu InterContinental w Warszawie oraz pozostałych 50% Hotelu Andel's w Krakowie.

Budget-Hotels

Warimpex rozpocznie wspólnie z partnerem joint-venture Louvre Hotels budowę sieci hoteli klasy economy. W ramach przedsięwzięcia joint venture obie spółki będą dalej rozbudowywać funkcjonujące z powodzeniem na rynku marki hotelowe Louvre Hotels – Campanile, Première Classe i Kyriad – w regionie (Czechy, Polska, Węgry, Słowenia i Słowacja). W pierwszej fazie inwestycji planowana jest budowa 30 nowych hoteli budget hotels.

Realizacja projektów nieruchomościowych – sprzedaż

W I kwartale 2007 roku rozpoczęto negocjacje dotyczące sprzedaży całkowicie wynajętych i w związku z tym dojrzałych do realizacji nieruchomości biurowych. Odpowiada to strategii „hybrydowej” spółki nieruchomościowej, rozwijającej projekty, zagospodarowującej je po ukończeniu i sprzedającej w zależności od sytuacji rynkowej i stopnia dojrzałości, jeśli w perspektywie pojawia się możliwość osiągnięcia najwyższej wartości dodanej.

W ten sposób dzięki sprzedaży nieruchomości możliwa jest poprawa przepływów pieniężnych i inwestycja przychodów ze sprzedaży zgodnie ze strategią długoterminową „Develop 3, Sell 1” w trzy nowe projekty. Ponadto Warimpex jako jedna z nielicznych nieruchomościowych spółek akcyjnych jest w stanie co roku wypłacać dywidendę.

Dzięki takiej strategii co roku możliwe jest osiąganie zysków pieniężnych i jednocześnie rozbudowa majątku nieruchomościowego.

Dalsza ekspansja

W celu rozwoju luksusowej marki Le Palais Warimpex będzie poszukiwać w stolicach odpowiednich gruntów i nieruchomości. W zakresie hoteli cztero- i trzygwiazdkowych plus, a są to marki hotelowe Andel's i Angelo, będą oceniane możliwości ekspansji w regionie również w drugorzędnych co do wielkości aglomeracjach miejskich.

Kolejne hotele na istniejących i nowych rynkach, takich jak Słowacja, Serbia, Rumunia, Rosja czy Ukraina uzupełnią nasz portfel w przyszłości.

W oparciu o dodatkowe możliwości finansowe i kontrolowaną strategię ekspansji należy się w dalszym ciągu spodziewać odpowiedniego wzrostu Grupy Warimpex.

Wiedeń, 10 kwietnia 2007

Georg Folian

Alexander Jurkowitsch

Franz Jurkowitsch

Christian Fojtl

Sprawozdanie Rady Nadzorczej

Rada Nadzorcza Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG podczas regularnych posiedzeń była informowana przez Zarząd o ważnych zdarzeniach gospodarczych i rozwoju działalności oraz o sytuacji spółki w roku obrotowym 2006, a także spełniała wszystkie należące do niej z mocy ustawy i statutu spółki obowiązki.

Sprawozdanie finansowe i skonsolidowane sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2006 zostały zbadane zgodnie z § 270 HGB (austriackiego kodeksu handlowego) przez wybranego audytora – spółkę Ernst & Young Wirtschaftsprüfungsgesellschaft m.b.H. Ostateczny wynik badania nie dał podstaw do zastrzeżeń, spełniono całkowicie przepisy prawa i możliwe było wydanie opinii biegłego rewidenta bez zastrzeżeń.

Rada Nadzorcza zatwierdziła sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2006 oraz sprawozdanie z działalności za rok obrotowy 2006, które niniejszym zostały przyjęte. Rada Nadzorcza zgadza się ze sporządzonym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym i skonsolidowanym sprawozdaniem z działalności. Rada Nadzorcza rozpatrzyła i zatwierdziła propozycję Zarządu dotyczącą podziału zysku za rok obrotowy 2006.

Skład Zarządu został w roku obrotowym 2006 poszerzony o dwóch kolejnych członków.

Wejście Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na giełdę w styczniu 2007 roku zakończyło się dużym sukcesem i wywołało u inwestorów w kraju i za granicą popyt znacznie przewyższający ofertę. Oferowane 10 milionów sztuk akcji spotkało się z łącznym popytem na ponad 140 mln akcji. Tak więc przy kursie emisyjnym w wysokości 11, – EUR zanotowano 14-krotną nadsubskrypcję.

Z okazji trwających nadal sukcesów ekonomicznych Rada Nadzorcza szczególnie serdecznie dziękuje Zarządowi, kadrze kierowniczej oraz pracownikom Grupy Warimpex za ich pracę w minionym roku.

Wiedeń, kwiecień 2007



Heinrich Geyer

Przewodniczący Rady Nadzorczej

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE 2006

Skonsolidowany rachunek zysków i strat	29
Skonsolidowany bilans	30
Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych	32
Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	34
 Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	 36
Informacje ogólne	36
Zasady rachunkowości	36
Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym	48
Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych	52
Udziały w joint ventures	62
Informacje dotyczące segmentów działalności	63
Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat	72
Kapitał akcyjny, zysk przypadający na jedną akcję	77
Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi	97
Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym	100
Instrumenty finansowe	102
Zdarzenia po dniu bilansowym	105
 Opinia biegłego rewidenta	 106

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

w EUR	Nota	2006	2005
Przychody ze sprzedaży – segment Hotels & Resorts		52.408.006	35.315.383
Przychody ze sprzedaży – segment Asset Management & Development		6.391.014	4.996.608
	7.1	58.799.020	40.311.991
Zmiana stanu projektów w toku w zakresie nieruchomości	16	601.084	995.261
Wynik ze sprzedaży grup do zbycia	4.1	6.318.951	38.329.924
Pozostałe przychody operacyjne	7.1	5.280.790	–
		12.200.824	39.325.185
Zużycie materiałów i koszty usług obcych	7.2	(22.741.060)	(16.604.878)
Koszty usług związanych z rozwojem projektów	7.2	(2.024.755)	(287.470)
Koszty świadczeń pracowniczych	7.3	(15.284.350)	(9.362.314)
Amortyzacja aktywów trwałych i wartości niematerialnych i prawnych	10–12	(8.000.290)	(6.227.774)
Pozostałe koszty operacyjne	7.4	(4.328.540)	(4.090.797)
Przychody z tytułu likwidacji ujemnych wartości firmy	4	4.180.514	894.997
		(48.198.481)	(35.678.235)
Zysk na działalności operacyjnej		22.801.364	43.958.942
Przychody z działalności finansowej	7.6	6.952.269	1.752.137
Koszty działalności finansowej	7.5	(8.201.160)	(10.438.561)
Zysk brutto		21.552.472	35.272.519
Podatek dochodowy bieżący	8	(790.335)	(640.020)
Podatek dochodowy odroczony	8	448.240	(962.690)
Zysk netto za rok obrotowy		21.210.377	33.669.809
Przypadający			
– akcjonariuszom jednostki dominującej		20.914.837	34.131.033
– akcjonariuszom mniejszościowym		295.540	(461.224)
Zysk na jedną akcję	9		
podstawowy z zysku za rok obrotowy przypadającego			
zwykłym akcjonariuszom spółki dominującej		0,70	1,14

SKONSOLIDOWANY BILANS

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

AKTYWA w EUR	Nota	2006	2005
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	10	288.327.053	189.132.670
Nieruchomości inwestycyjne	11	25.338.478	5.028.903
Wartość firmy (goodwill)	12	7.400.765	6.089.466
Zakupione oprogramowanie	12	244.577	209.100
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży	14	603.145	1.778.889
Pozostałe aktywa finansowe	15	26.491.931	15.318.746
Podatek odroczone	8	2.529.622	2.444.767
		350.935.572	220.002.541
Aktywa obrotowe			
Zapasy	16	3.148.360	2.121.429
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	17	12.959.409	4.746.419
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży		–	5.037.000
Pozostałe aktywa finansowe	26	308.314	145.610
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	17.649.563	18.932.448
		34.065.646	30.982.906
Aktywa grupy do zbycia sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	4.1	–	13.763.267
		34.065.646	44.746.173
SUMA AKTYWÓW		385.001.217	264.748.714

KAPITAŁ WŁASNY I ZOBOWIĄZANIA w EUR

Nota

2006**2005**

Kapitał własny przypadający akcjonariuszom
jednostki dominującej

Kapitał podstawowy		30.000.000	15.000.000
Niepodzielony wynik finansowy		51.181.541	46.958.117
Pozostałe kapitały rezerwowe	19	5.565.543	5.926.903
		86.747.084	67.885.020
Udziały mniejszościowe		280.651	11.686.516
Kapitał własny ogółem		87.027.735	79.571.536

Zobowiązania długoterminowe

Kredyty i pożyczki	20	169.981.798	105.491.231
Rezerwy	21	3.478.290	6.318.047
Pozostałe zobowiązania		631.367	245.707
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	8	17.348.669	13.434.777
		191.440.124	125.489.763

Zobowiązania krótkoterminowe

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	22	38.698.938	14.955.320
Kredyty i pożyczki	20	65.844.876	32.039.914
Pochodne instrumenty finansowe	26	129.839	771.653
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		253.392	332.054
Rezerwy	21	1.606.312	1.579.906
		106.533.358	49.678.846

Zobowiązania bezpośrednio związane
z aktywami sklasyfikowanymi
jako przeznaczone do sprzedaży

4.1	–	10.008.568
	106.533.358	59.687.415

SUMA KAPITAŁU WŁASNEGO I ZOBOWIĄZAŃ

385.001.217	264.748.714
--------------------	--------------------

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

w EUR	Nota	2006	2005
Wpływy z działalności operacyjnej			
z hoteli i opłat czynszowych		56.645.524	38.947.456
z projektów w zakresie nieruchomości		1.650.695	3.274.481
z odsetek		592.994	755.584
		58.889.214	42.977.520
Wydatki na działalność operacyjną			
projekty w zakresie nieruchomości		(2.380.557)	(4.753.905)
zużycie materiałów i usług		(22.832.334)	(14.553.393)
świadczenia pracownicze		(15.043.112)	(9.287.788)
pozostałe koszty operacyjne		(5.883.447)	(1.973.794)
podatek dochodowy		(1.022.011)	(677.588)
		(47.161.461)	(31.246.468)
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	6	11.727.753	11.731.052
Przepływy pieniężne z działalności inwestycyjnej			
Aktywa trwałe:			
wpływy ze sprzedaży		26.407	13.643
wydatki na nabycie		(28.545.752)	(7.753.734)
	10	(28.519.345)	(7.740.091)
Nieruchomości inwestycyjne:			
wpływy ze sprzedaży		479.939	–
wydatki na nabycie		(279.731)	(318.091)
	11	200.207	(318.091)
Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży:			
wpływy ze sprzedaży		6.163.168	–
wydatki na nabycie		(19)	(18.663)
		6.163.149	(18.663)
Wydatki na nabycie oprogramowania		(137.247)	(22.657)
Pozostałe aktywa finansowe:			
wydatki z tytułu udzielonych pożyczek		(9.448.021)	(283.099)
pozostałe		300.306	–
		(9.147.715)	(283.099)
		(31.440.951)	(8.382.602)

**Przepływy pieniężne z połączeń przedsiębiorstw
i innych zmian konsolidacyjnych oraz nabycia
udziałów mniejszościowych**

Wpływy ze sprzedaży grup do zbycia	10.241.616	30.819.124
Wpływy ze sprzedanych grup do zbycia	(546.764)	(599.672)
	9.694.852	30.219.452
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	(18.645.861)	(5.139.052)
Wpływy z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	1.485.131	1.824.057
	(17.160.730)	(3.314.995)
Wydatki z tytułu połączenia jednostek gospodarczych w poprzednich okresach	(4.953.566)	–
	4.1	(12.419.444)
	(12.419.444)	26.904.457

Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej

i zmian konsolidacyjnych	(43.860.396)	18.521.854
---------------------------------	---------------------	-------------------

Przepływy pieniężne z działalności finansowej

Wpływy od akcjonariuszy mniejszościowych	297	55.627
Wpływy z tytułu zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.6	58.928.918
Splata zaciągniętych pożyczek i kredytów	20.6	(19.652.725)
Zapłacone odsetki i koszty finansowe	(7.488.163)	(5.523.365)
Wypłata dywidend		
akcjonariuszom spółki dominującej	(2.000.000)	(5.000.000)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	29.788.327	(15.792.080)

Zmiana netto stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(2.344.316)	14.460.827
Zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych	400.985	181.501
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 1 stycznia	19.592.893	4.950.565

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na dzień 31 grudnia	17.649.563	19.592.893
---	-------------------	-------------------

Stan środków pieniężnych na dzień bilansowy:

Środki pieniężne Grupy	17.649.563	18.932.448
Środki pieniężne grupy do zbycia, sklasyfikowanej jako przeznaczona do sprzedaży	–	660.445
	17.649.563	19.592.893

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

w EUR	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik finans.	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan na dzień 31 grudnia 2004						
skorygowane	6.250.000	25.507.147	354.661	32.111.808	345.944	32.457.753
Skompensowane wartości firmy	–	1.150.591	–	1.150.591	–	1.150.591
Stan na dzień 1 stycznia 2005						
skorygowane	6.250.000	26.657.738	354.661	33.262.400	345.944	33.608.344
Różnice kursowe	–	–	66.795	66.795	54.177	120.972
(Odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	(5)	(5)	–	(5)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	17.422	17.422	–	17.422
(Odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	(5.112)	(5.112)	–	(5.112)
Zysk/strata hedging	–	–	189.330	189.330	–	189.330
(Odroczone) podatki hedging	–	–	(45.439)	(45.439)	–	(45.439)
Aktualizacja wyceny gruntów i budynków (IFRS3)	–	–	7.050.993	7.050.993	–	7.050.993
(Odroczone) podatki z aktualizacji wyceny (IFRS3)	–	–	(1.692.238)	(1.692.238)	–	(1.692.238)
Pozostałe przeksięgowania	–	1.473	(9.505)	(8.032)	9.505	1.473
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	1.473	5.572.242	5.573.715	63.681	5.637.396
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	11.728.574	11.728.574
Zysk netto	–	34.131.033	–	34.131.033	(461.224)	33.669.808
Ujemne udziały mniejszościowe	–	(16.502)	–	(16.502)	16.502	–
Razem przychody i koszty za rok obrotowy	–	34.116.004	5.572.242	39.688.246	11.347.533	51.035.778
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	(6.961)	(6.961)
Podwyższenie kapitału	8.750.000	(8.815.625)	–	(65.625)	–	(65.625)
Wyplata dywidend	–	(5.000.000)	–	(5.000.000)	–	(5.000.000)
Stan na dzień 31 grudnia 2005/ 1 stycznia 2006						
	15.000.000	46.958.117	5.926.903	67.885.021	11.686.516	79.571.536

w EUR	Kapitał podstawowy	Niepodzielony wynik finans.	Pozostałe kapitały rezerwowe	Razem	Udziały mniejszości	Kapitał własny razem
Stan na dzień 31 grudnia 2005/ 1 stycznia 2006						
	15.000.000	46.958.117	5.926.903	67.885.021	11.686.516	79.571.536
Różnice kursowe	–	–	44.249	44.249	35.555	79.803
(Odroczone) podatki z tytułu różnic kursowych	–	–	222	222	18	241
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	–	(31.014)	(31.014)	–	(31.014)
(Odroczone) podatki z tytułu korekty Fair Value	–	–	7.753	7.753	–	7.753
Zysk/strata hedging	–	–	69.776	69.776	377	70.153
(Odroczone) podatki hedging	–	–	(13.257)	(13.257)	(72)	(13.329)
Pozostałe przeksięgowania	–	439.089	(439.089)	–	–	–
Razem przychody i koszty rozpoznane w kapitale własnym	–	439.089	(361.360)	77.729	35.879	113.608
Zmiany konsolidacyjne	–	–	–	–	(11.755.584)	(11.755.584)
Zysk netto	–	20.914.837	–	20.914.837	295.540	21.210.377
Ujemne udziały mniejszościowe	–	(18.003)	–	(18.003)	18.003	–
Razem przychody i koszty za rok obrotowy	–	21.335.923	(361.360)	20.974.564	(11.406.162)	9.568.401
Wpływy/wydatki akcjonariuszy mniejszościowych	–	–	–	–	297	297
Podwyższenie kapitału	15.000.000	(15.112.500)	–	(112.500)	–	(112.500)
Wypłata dywidend	–	(2.000.000)	–	(2.000.000)	–	(2.000.000)
Stan na dzień 31 grudnia 2006	30.000.000	51.181.540	5.565.543	86.747.085	280.651	87.027.735

Noty do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

za rok obrotowy od 1 stycznia do 31 grudnia 2006

1. Informacje ogólne

Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG („Spółka”) jest zarejestrowana w Sądzie Handlowym w Wiedniu po numerem FN 78485 w i posiada siedzibę w Austrii, A-1090 Wiedeń, Porzellangasse 4.

Zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2006 zostało w dniu 10 kwietnia 2007 przekazane przez Zarząd Radzie Nadzorczej. Zadaniem Rady Nadzorczej jest sprawdzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i oświadczenie, czy Rada Nadzorcza je zatwierdza.

W dniu 26 stycznia 2007 względnie 29 stycznia 2007 akcje spółki zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie i wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału o 6 mln sztuk akcji po kursie emisji 11,– EUR za akcję. Szczegółowe informacje znajdują się w nocie 9 „Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję” oraz w nocie 27 „Zdarzenia po dniu bilansowym”.

Na dzień bilansowy wszystkie akcje były w prywatnym posiadaniu, por. nota 9.

Podstawowa działalność Grupy została opisana w Skonsolidowanym sprawozdaniu z działalności.

2. Zasady rachunkowości

2.1. 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. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zasadniczo zgodnie z zasadą kosztu historycznego. 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 związane z zaokrągleniami różnice rachunkowe.

Sprawozdania finansowe ujawnionych jednostek zależnych, o ile nie są to jednostki o podrzędnym znaczeniu dla ustalenia możliwie wier- nego obrazu sytuacji majątkowej, finansowej i w zakresie wyniku Grupy, zostały zbadane przez biegłych rewidentów lub spółki audytor- skie pod względem ich zgodności z lokalnymi przepisami o rachunkowości i opatrzone opinią bez zastrzeżeń. Przeniesienie lokalnych bilansów handlowych (Handelsbilanz) do poszczególnych 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.

2.2. Zmiany stosowanych zasad rachunkowości

Przyjęte zasady rachunkowości są zasadniczo spójne z zasadami stosowanymi w roku ubiegłym. Ponadto Grupa zastosowała nowe/zmie- nione standardy, które są wiążące dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia lub po 1 stycznia 2006:

- Zmiana IAS 19 (Employee Benefits) daje dodatkowe prawo wyboru, umożliwiające natychmiastowe wykazanie zgodnie z matematyką ubezpieczeniową zysków i strat z tytułu zobowiązań emerytalnych zależnych od wyników. Prawo wyboru przewiduje ujęcie wszystkich zysków i strat zgodnie z matematyką ubezpieczeniową poza rachunkiem zysków i strat w formie rachunku zmian w kapitale własnym („statement of total recognized gains and losses”). Ponadto zmiana określa, (a) że umowę między wspólnym planem wielu pracodawców („multi-employer-plan”) i uczestniczącymi pracodawcami, w której ustalono sposób podziału zysku lub pokrycia straty, należy wykazać

w bilansie, (b) w jaki sposób zobowiązania emerytalne zależne od wyników należy ujawnić w poszczególnych sprawozdaniach finansowych jednostek uczestniczących w planie oraz (c) jakie dodatkowe obowiązki publikacyjne muszą spełnić jednostki. Zmiana dotyczy lat obrotowych, rozpoczynających się 1.1.2006 lub później. Spółka nie korzysta z tego prawa wyboru.

- IFRIC 4 (Determining Whether an Arrangement Contains a Lease) określa, które umowy należy zaprezentować jako stosunek leasingu zgodnie z zasadami rachunkowości IAS 17 (Leases). IFRIC 4 dotyczy lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2006 lub później. Zastosowanie tego standardu nie wpływa na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.
- IFRIC 5 (Rights to Interests Arising From Decommissioning, Restoration and Environmental Funds) określa, jak należy traktować zwrot środków z funduszy, stworzonych na pokrycie kosztów z tytułu zobowiązań w zakresie likwidacji, rekultywacji i innych. IFRIC 5 dotyczy lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2006 lub później. Zastosowanie tego standardu nie wpływa na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.
- IFRIC 6 (Liabilities arising from participating in a specific market-Waste electrical and electronic equipment) określa sposób ujmowania zobowiązań wynikających z Dyrektywy UE dot. utylizacji zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego. IFRIC 6 dotyczy lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2006 lub później. Zastosowanie tego standardu nie wpływa na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.
- Zmiany IAS 39 (Financial Instruments: Recognition and Measurement-Amendment for financial guarantee contracts; Amendments for cash flow hedges of forecast intragroup transactions; Amendments for the fair value option), dotyczą lat obrotowych rozpoczynających się 1.1.2006 lub później. Dotyczą one zastosowania fair value option wobec aktywów finansowych i zobowiązań dla uwzględnienia wyceny według wartości godziwej z wykazaniem zmian wartości w rachunku zysków i strat lub pozwalają na wyznaczenie ryzyka walutowego dla intergroup forecast transactions na pozycję zabezpieczoną w zabezpieczeniu przepływów pieniężnych pod warunkiem, że transakcja jest denominowana w walucie innej niż waluta funkcjonalna. Zastosowanie zmienionego standardu nie wpływa na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyniku Grupy.

2.3. Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz jej jednostek zależnych na dzień 31 grudnia 2006. 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. Przystają one podlegać ujawnieniu w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od dnia ustania kontroli podmiotu dominującego.

Konsolidacja kapitałów odbywa się metodą nabycia. W sprawozdaniu skonsolidowanym ujawniono wszystkie spółki podlegające obowiązkowi konsolidacji. W zakresie konsolidacji jednostek zależnych jako joint venture por. nota 2.5.

Udziały mniejszościowe stanowią część wyniku i aktywów netto, która zgodnie z IAS 27 nie jest przypisywana Grupie. Udziały mniejszościowe są oddzielnie wykazywane w skonsolidowanym rachunku zysków i strat i w skonsolidowanym bilansie. W skonsolidowanym bilansie wykazywane są w ramach kapitału własnego, oddzielnie od kapitału własnego przypadającego na akcjonariuszy jednostki dominującej. Nabycie udziałów mniejszościowych wykazuje się według tzw. metody parent-entity-extension. Różnica między ceną kupna i wartością bilansową nabytej części aktywów netto wykazywana jest jako wartość firmy.

W roku obrotowym zakupiono kolejne udziały mniejszościowe w spółce „UBX Praha 1 s.r.o” nabywając tym samym wartość firmy w wysokości 921.266,– EUR (por. nota 4.6.).

2.4. 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. Jako istotną niepewność w oszacowaniu zidentyfikowano wycenę nieruchomości gruntowych i budynków, zmniejszenie wartości firmy oraz wykazane w aktywach odroczone podatki. Mimo uzyskania dla tych składników majątkowych opinii zgodnych z międzynarodowymi standardami, nie można wykluczyć, że inna metoda wyceny doprowadziłaby do innej – możliwe, że niższej – wyceny nieruchomości gruntowych i budynków lub wartości firmy.

Podsumowanie istotnych zasad rachunkowości

2.5. Bilansowanie joint ventures

Udziały klasyfikuje się jako joint venture wówczas, gdy mamy do czynienia ze współkontrolowanym wspólnym przedsięwzięciem dwóch lub więcej podmiotów. Grupa wykazuje swoje udziały w joint ventures stosując konsolidację proporcjonalną w wielkości swojego udziału.

Sprawozdania finansowe joint ventures sporządza się z zastosowaniem jednolitych metod rachunkowości za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie jednostki dominującej. Ewentualne różnice w zasadach rachunkowości są eliminowane przez odpowiednie korekty.

Jeżeli Grupa wnosi lub sprzedaje aktywa do joint venture, to część zysków lub strat wynikających z tej transakcji ujmuje się w oparciu o treść ekonomiczną transakcji. 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.

Grupa przestaje stosować metodę konsolidacji proporcjonalnej z chwilą zaprzestania sprawowania współkontroli nad joint venture.

2.6. Przeliczanie pozycji wyrażonych w walucie obcej

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

W przypadku zmiany transakcji istotnych dla określenia waluty funkcjonalnej możliwa jest zmiana waluty funkcjonalnej w poszczególnych spółkach ujętych w sprawozdaniu skonsolidowanym. Walutę funkcjonalną zaprezentowano w nocie 3.

Niezależnie od tego, czy walutą funkcjonalną dla zagranicznych spółek zależnych jest waluta krajowa czy EUR, rachunek zysków i strat, zależnie od pozycji, jest określany według kursów rzeczywistych, średnich lub historycznych. W segmencie Hotels & Resorts wszelkie ruchome dane bilansu oraz bieżące przychody i koszty są ponadto przeliczane na podstawie miesięcznych sprawozdań śródkresowych i danego miesięcznego średniego kursu ważonego, a w przypadku transakcji istotnych na podstawie kursu rzeczywistego. Dzięki temu transakcje prezentowane są w taki sposób, jakby je przeprowadzono w walucie Grupy.

Pozycje bilansu (z wyjątkiem kapitału własnego) przeliczane są według waluty krajowej jako waluty funkcjonalnej w dniu bilansowym po kursie z dnia bilansowego. Przy zastosowaniu EUR jako waluty funkcjonalnej pozycje monetarne przeliczane są w dniu bilansowym po kursie z dnia bilansowego, pozostałe pozycje według kursów historycznych.

Różnice kursowe powstałe w wyniku przeliczenia przy zastosowaniu waluty krajowej jako waluty funkcjonalnej są ujmowane bezpośrednio w kapitale własnym w pozycji „Przeliczenie pozycji w walucie”. Rozwiązanie pozycji odniesione na wynik dokonywane jest dopiero w momencie zmian konsolidacyjnych w ramach Grupy. Z drugiej strony wszelkie różnice powstałe przy zastosowaniu EUR jako waluty funkcjonalnej przestają być natychmiast neutralne dla wyniku.

W sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31.12.2006 stosuje się następujące kursy przeliczeniowe dla pozycji, które podlegają przeliczeniu według kursu na dzień bilansowy:

		31.12.2006	31.12.2005
Złoty polski	(PLN/EUR)	3,8312	3,8598
Korona czeska	(CZK/EUR)	27,495	29,005
Forint węgierski	(HUF/EUR)	252,30	252,87
Frank szwajcarski	(CHF/EUR)	1,6015	1,549
Dolar amerykański	(USD/EUR)	1,3135	1,180
Rubel rosyjski	(RUB/EUR)	35,0424	–

2.7. Rzeczowe aktywa trwałe

Aktywa trwałe podlegające zużyciu wyceniane są według kosztów nabycia lub wytworzenia pomniejszonych o planowe liniowe i nadzwyczajne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości (impairment). Zwykłe odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Jeżeli poszczególne komponenty wykazują różne okresy użytkowania, amortyzacja odbywa się zgodnie z gospodarczym okresem użytkowania danego elementu. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych określa się szacunkowy okres użytkowania.

W przypadku ujmowania hoteli w aktywach istotne elementy (grunty i prawa na gruntach, obiekty budowlane, urządzenia instalacyjne w budynkach i elementy wyposażenia) wykazywane są osobno i amortyzowane oddzielnie (por. nota 10).

Podstawą planowej amortyzacji liniowej jest szacowany okres użytkowania aktywów trwałych. Przeszacowania rzeczowych aktywów trwałych dokonywane są w momencie pojawienia się okoliczności wskazujących na to, że wartość bilansowa składnika rzeczowych aktywów trwałych przewyższa jego wartość odzyskiwalną.

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

2.8. Nieruchomości inwestycyjne

Te składniki aktywów trwałych wykazywane są według kosztów nabycia lub wytworzenia z uwzględnieniem dokonanych planowych liniowych lub nadzwyczajnych odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości (impairment). Zwykle odpisy amortyzacyjne opierają się na przewidywanym okresie użytkowania składników majątku. Dla ujętych w aktywach inwestycji zamiennych dla poszczególnych aktywów trwałych określa się szacunkowy okres użytkowania. Wartości bilansowe nie obejmują kosztów bieżącej konserwacji tej nieruchomości.

Nieruchomości inwestycyjne są klasyfikowane jako takie, jeżeli nie istnieje zamiar użytkowania ich dla celów własnych lub sprzedaży. „Aktywa trwałe w budowie” wykazane w rzeczowych aktywach trwałych obejmują „nieruchomości inwestycyjne”, które są przenoszone do innej pozycji w momencie ich ukończenia.

2.9. Połączenia jednostek gospodarczych i wartość firmy

Połączenia jednostek gospodarczych są wykazywane metodą nabycia. Nabyte identyfikowalne aktywa (włącznie z niewykazanymi wcześniej wartościami niematerialnymi) i zobowiązania (włącznie z warunkowymi, ale bez uwzględniania przyszłej restrukturyzacji) nabytej jednostki wykazywane są według wartości godziwej.

Wartość firmy z połączenia jednostek gospodarczych jest początkowo wyceniana według kosztów nabycia, określanych jako nadwyżka kosztów nabycia połączenia jednostek nad udziałem nabywcy w wartości godziwej identyfikowalnych aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nabytej jednostki.

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 oparty na podstawowym lub uzupełniającym formacie sprawozdawczym Grupy, jak określono według IAS 14 w części „Informacje dotyczące segmentów działalności”.

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.

Przy sprzedaży jednostki zależnej różnica między ceną sprzedaży i aktywami netto powiększona o skumulowane różnice kursowe z przeliczenia pozycji w walucie i niezamortyzowaną wartość firmy ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

2.10. Pozostałe wartości niematerialne

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

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

2.11. Utrata wartości aktywów trwałych

Co roku Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. W razie stwierdzenia, że przesłanki takie zachodzą, Grupa dokonuje oszacowania wartości odzyskiwalnej. Wartość odzyskiwalna odpowiada wartości użytkowej lub wartości sprzedaży netto, 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 sprzedaży netto (wartość godziwa pomniejszona o koszty sprzedaży) stosuje się odpowiedni model wyceny. Ujęta wcześniej utrata wartości wycofywana jest tylko wówczas, gdy od momenty ujęcia ostatniej utraty wartości zaszła zmiana w oszacowaniach, którą uwzględniono przy określaniu wartości odzyskiwalnej. W takim przypadku wartość bilansowa składnika aktywów jest podwyższana do jego wartości odzyskiwalnej. Wartość ta nie może jednak przewyższać wartości bilansowej, która wynikałaby po uwzględnieniu amortyzacji, gdyby w poprzednich latach nie ujęto żadnej utraty wartości. Tego rodzaju zwiększenie wartości jest natychmiast uwzględniane w wyniku finansowym.

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

2.12. Pozostałe aktywa finansowe

Aktywa finansowe, jeśli są dostępne do sprzedaży, wyceniane są według wartości godziwej, wahania kursowe ujmowane są w kapitale własnym bez wpływu na wynik. W momencie wyksięgowania składnika aktywów lub stwierdzenia utraty jego wartości, niepodzielony wynik lub strata wcześniej odniesione na kapitał są rozpoznawane w rachunku zysków i strat z wpływem na wynik. Kredyty i należności są wyceniane według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Zyski i straty są ujmowane w wyniku okresu, podczas gdy kredyty i należności są wyksięgowywane lub dokonuje się wobec nich odpisów aktualizacyjnych.

W pozostałych aktywach finansowych wykazuje się „pożyczki na rzecz joint ventures”, które same w sobie nie są instrumentami finansowymi. Po stronie przeciwnej widnieją „otrzymane pożyczki od joint ventures”; obie pozycje mają z ekonomicznego punktu widzenia charakter kapitałowy, ten sam okres spłaty i to samo oprocentowanie. Wyceniane są według zamortyzowanych kosztów.

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

2.13. Zapasy

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

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

2.14. 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 dla należności nieściągalnych. Odpisu aktualizacyjnego dokonuje się wówczas, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że Grupa nie będzie w stanie ściągnąć należności. Należności są usuwane z bilansu, jeżeli są nieściągalne.

2.15. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

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

2.16. Wyłączenie aktywów i zobowiązań finansowych z bilansu

Składnik aktywów finansowych jest wyłączany z bilansu, gdy umowne prawa do przepływów pieniężnych wygasną lub zostaną przeniesione.

W sytuacji, gdy Grupa przeniosła swoje umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych ze składnika aktywów, ale zachowała zasadniczo całe ryzyko i wszystkie korzyści związane z posiadaniem składnika aktywów, wówczas taki składnik aktywów jest ujmowany w stopniu, w jakim Grupa utrzymuje zaangażowanie w składnik aktywów.

Grupa wyłącza ze swojego bilansu zobowiązanie finansowe, gdy będący jego podstawą obowiązek został wypełniony, umorzony lub wygasł.

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

W roku objętym sprawozdaniem umorzono zobowiązania w wysokości 2.164.153,– EUR i ujęto w pozycji „pozostałe przychody operacyjne” (por. nota 7.1.).

2.17. Utrata wartości aktywów finansowych

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

2.17.1. Aktywa wykazywane według kosztów zamortyzowanych

Jeżeli istnieją obiektywne okoliczności wskazujące na to, że wystąpiła utrata wartości udzielonych pożyczek i należności 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.

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.

2.17.2. Składniki aktywów finansowych dostępne do sprzedaży

Po pierwszym ujęciu składniki aktywów finansowych dostępne do sprzedaży wyceniane są według wartości godziwej, przy czym zyski lub straty są ujmowane w odrębnej pozycji w kapitale własnym. Jeżeli dostępny do sprzedaży składnik aktywów finansowych ma niższą wartość, to ujęta w kapitale własnym kwota w wysokości różnicy między kosztami nabycia (pomniejszonymi o ewentualne umorzenia i amortyzację) oraz aktualną wartością godziwą, pomniejszona o ewentualne już wcześniej ujęte w rachunku wyników korekty wartości tego składnika aktywów finansowych, jest wykazywana w rachunku zysków i strat. Zwiększenia wartości instrumentów kapitału własnego, zaklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, nie są wykazywane w rachunku zysków i strat. Zwiększenia wartości instrumentów zobowiązań ujmowane są w rachunku zysków i strat, jeśli wzrost wartości godziwej instrumentu wynika obiektywnie ze zdarzenia zaistniałego po wykazaniu utraty wartości w rachunku zysków i strat.

2.18. Rezerwy

Rezerwy tworzone są wówczas, gdy na Grupie ciąży istniejący obowiązek wynikający ze zdarzeń przeszłych, którego wypełnienie spowoduje konieczność wypływu zasobów. Jeżeli Grupa spodziewa się, że koszty objęte rezerwą zostaną zwrócone przynajmniej w części (np. tak jak w przypadku umowy ubezpieczenia), wówczas zwrot ten jest ujmowany jako odrębny składnik aktywów, ale tylko wtedy, gdy jest rzeczą praktycznie pewną, że zwrot ten rzeczywiście nastąpi. Koszty dotyczące danej rezerwy są wykazywane w rachunku zysków i strat pomniejszane o wszelkie zwroty. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wielkość rezerwy jest dyskontowana przy zastosowaniu stopy dyskontowej nieuwzględniającej podatku. Jeżeli kwota rezerwy została zdyskontowana, zwiększenie rezerwy w związku z upływem czasu jest ujmowane jako koszty finansowania zewnętrznego.

W roku obrotowym rozwiązano rezerwy długoterminowe w wysokości 1.959.187, – EUR i wykazano w pozycji „pozostałe przychody operacyjne”, a niewykorzystane rezerwy krótkoterminowe w wysokości 320.049, – EUR ujęto obniżając koszty (por. nota 21.2.).

2.19. Świadczenia emerytalne i inne świadczenia po okresie zatrudnienia

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. W roku obrotowym zakupiono 25%-owe przedsięwzięcie joint venture „Hotel Jan III Sobieski, PL-Warszawa” w drodze połączenia jednostek gospodarczych, które to joint venture złożyło wobec kilku pracowników dobrowolne przyrzeczenia emerytalne i jubileuszowe. Część tych zobowiązań została przejęta w zakresie udziałów Grupy. Kalkulacja przebiega zgodnie z jednolitymi wytycznymi Grupy, przystosowanymi do polskich wskaźników w zakresie wynagrodzeń i inflacji.

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

W roku objętym sprawozdaniem liczba członków Zarządu wzrosła z dwóch do czterech. Przyrzeczenia emerytalne za rok poprzedni zostały w zakresie przejścia na emeryturę przedłużone do 65 roku życia (w roku poprzednim 60 rok życia) oraz zostały zmniejszone kwotowo w zakresie roszczeń emerytalnych. Obydwu nowym członkom Zarządu udzielono dwóch nowych przyrzeczeń emerytalnych, które zasadniczo odpowiadają zmienionym przyrzeczeniom dotychczasowych członków Zarządu.

Z tytułu zmian w przyrzeczeniach emerytalnych w roku objętym sprawozdaniem pojawił się „przychód z tytułu planowych redukcji” w wysokości 1.473.284,– EUR (por. nota 21.1.).

Wszelkie długoterminowe pozycje funduszy socjalnych kalkulowane są według metody projected-unit-credit-method. Wskaźnik wynagrodzeń/emerytur przyjęto na poziomie 2,05% dla roszczeń z tytułu odpraw oraz 1% dla roszczeń emerytalnych. Podstawą obliczeń jest stopa procentowa w wysokości 4,25%. Odliczenie fluktuacyjne wynosi 0%. Podstawę obliczeń stanowią aktualne tabele dla pracowników Austriackiego Związku Aktuariuszy (AVÖ für Angestellte).

Podstawą obliczeń w roku poprzednim były te same parametry. Zyski i straty wynikające z matematyki ubezpieczeniowej wykazywane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym występują.

W zakresie przyrzeczeń emerytalnych wobec członków Zarządu lub bliskich krewnych zmarłego członka Zarządu zawarto stosowne ubezpieczenie pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne. Pozycja ta jest co roku dotowana; jest to pozycja celowa i w odniesieniu do jej okresu długoterminowa. Nie stanowi Pension Assets w myśl IAS 19, lecz podlega odrębnemu aktywowaniu zgodnie z IAS 19.104a.

Pozycja „pozostałe aktywa trwałe” zawiera roszczenia z ubezpieczenia pracodawcy przeciw roszczeniom pracobiorców o świadczenia emerytalne w wysokości 816.876,– EUR (w roku poprzednim 661.780,– EUR).

2.20. Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe wyceniane są przy pierwszym ujęciu według wartości godziwej otrzymanego świadczenia wzajemnego, pomniejszonej o koszty transakcji. Pożyczki i kredyty wyceniane są przy pierwszym ujęciu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej według zamortyzowanych kosztów. Zyski i straty wykazywane są w rachunku zysków i strat, jeżeli zobowiązania zostaną usunięte z bilansu oraz w ramach amortyzacji. Pozostałe zobowiązania finansowe wyceniane są po pierwszym ujęciu według zamortyzowanych kosztów.

2.21. 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.

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 zawarcia 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. Koszty finansowe są natychmiast ujmowane w rachunku zysków i strat.

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.

W roku objętym sprawozdaniem 50%-owe przedsięwzięcie joint venture „UBX II (France) s.a.r.l” zawarło umowę dzierżawy hotelu „Dream Castle” w Paryżu z mocą od 1 czerwca 2006. Umowa dzierżawy przewiduje czynsz dzierżawny uzależniony od wyników hotelu i obowiązuje do 1 czerwca 2029. W związku z przekazaniem w leasing składnikiem aktywów istnieje opcja kupna po cenie prawdopodobnie znacznie niższej niż wartość godziwa możliwa do uzyskania w dacie realizacji opcji kupna.

Umowa dzierżawy została sklasyfikowana jako leasing finansowy; zdyskontowana wartość bieżąca składnika aktywów będącego przedmiotem leasingu finansowego lub wszystkich zobowiązań związanych z leasingiem finansowym na dzień 1 czerwca 2006 wygląda następująco:

w EUR	w odniesieniu	
	do 50% udziałów Grupy	brutto (100%)
Składnik aktywów będący przedmiotem leasingu finansowego	26.680.848	53.361.696
Oprocentowane kredyty bankowe	(19.141.707)	(38.283.415)
Opcja kupna	(3.821.822)	(7.643.643)
Nieoprocentowane pożyczki wg zdyskontowanej wartości bieżącej	(3.717.319)	(7.434.638)

2.22. Ujmowanie przychodów

Przychody są realizowane zgodnie z IAS 18:

- Przychody ze sprzedaży towarów i produktów, świadczenia usług oraz przychody z tytułu wynajmu i dzierżawy są ujmowane, jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do sprzedanych towarów i produktów zostały przekazane nabywcy wzgl. jeżeli usługa została wykonana.
- Przychody z tytułu odsetek są ujmowane, jeżeli powstały odsetki.
- Przychody z dywidend są ujmowane w momencie ustalenia praw do ich otrzymania.

2.23. Podatki

2.23.1. Rzeczywiste rozszczenia o zwrot podatku i zobowiązania podatkowe

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

2.23.2. 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. 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 ponownej 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, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące lub zapowiedziane na dzień bilansowy.

Podatek dochodowy dotyczący pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym jest ujmowany w kapitale własnym, a nie w rachunku zysków i strat.

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

2.23.3. 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 aktywów lub usług nie jest możliwy do odzyskania od organów podatkowych – wtedy jest on ujmowany odpowiednio jako część kosztów wytworzenia składnika aktywów lub jako koszt; oraz
- Należności i zobowiązań, które są wykazywane z uwzględnieniem kwoty podatku od towarów i usług.
- Kwota podatku od towarów i usług możliwa do odzyskania lub wymagająca zapłaty na rzecz organów podatkowych jest ujęta w bilansie jako część należności lub zobowiązań.

2.24. Pochodne instrumenty finansowe i zabezpieczenia

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

Zabezpieczenie przepływów pieniężnych

Instrumenty zabezpieczające przepływy pieniężne, niespełniające surowych kryteriów rachunkowości są wykazywane w następujący sposób:

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

Kwoty odniesione bezpośrednio na kapitał własny ujmują się w rachunku zysków i strat w tym samym okresie, w którym zabezpieczona transakcja wpływa na wynik finansowy, np. gdy ujmowane są zabezpieczane koszty lub przychody finansowe lub gdy wystąpi planowana transakcja sprzedaży. Jeżeli zabezpieczaną pozycją jest składnik niefinansowych aktywów lub zobowiązań, wówczas kwoty wcześniej odniesione na kapitał własny dodaje się do początkowej wartości tego niefinansowego składnika aktywów lub zobowiązania.

Jeżeli przestanie się oczekiwać wystąpienia zabezpieczanej uprawdopodobnionej planowanej transakcji lub przyszłego wiążącego zobowiązania, wówczas kwoty odniesione na kapitał własny przenosi się do rachunku zysków i strat. Jeżeli instrument zabezpieczający wygasa, zostaje sprzedany lub wykonany bez zastąpienia jednego instrumentu drugim lub przedłużenia terminu ważności danego instrumentu zabezpieczającego, to kwoty uprzednio odniesione na kapitał własny ujmują się dalej w kapitale własnym, aż do momentu wystąpienia planowanej transakcji lub zobowiązania. Tak samo dzieje się wówczas, gdy instrument zabezpieczający nie spełnia już kryteriów ujęcia w bilansie jako zabezpieczenie.

2.25. Jeszcze nieobowiązujące standardy i interpretacje

Następujące standardy przejęte z UE nie będą stosowane przedwcześnie:

Dodane do IAS 1 standardy IAS 1.124a do 1.124c („Informacje dotyczące kapitału”) nie zostały zastosowane. Informacje na temat celów, wytycznych i metod zarządzania kapitałem winny być stosowane obowiązkowo dopiero w latach obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2007 lub później. Z zastosowania IAS 1.124a do 1.124c oczekiwane są jedynie dodatkowe informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

W skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym nie uwzględniono dodatkowych obowiązków informacyjnych wynikających z IFRS 7 „Instrumenty finansowe: informacje dodatkowe”. Standard obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 stycznia 2007 lub później. Z zastosowania IFRS 7 oczekiwane są jedynie dodatkowe informacje w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Nie oczekuje się skutków w zakresie ujmowania lub wyceny instrumentów finansowych.

IFRIC 9 został opublikowany w marcu 2006 i obowiązuje dla lat obrotowych rozpoczynających się 1 czerwca 2006 lub później. Interpretacja ta stanowi, że oceny, czy instrument pochodny należy oddzielić od umowy bazowej i wykazać jako pochodny instrument finansowy, należy dokonać w chwili, gdy jednostka gospodarcza stanie się stroną umowy, a późniejsza nowa ocena może zostać dokonana tylko wówczas, gdy zmiana warunków umowy prowadzi do znaczących zmian w przepływach pieniężnych. Skutki zastosowania tej interpretacji są badane. Grupa nie oczekuje obecnie żadnych efektów na skonsolidowane sprawozdanie finansowe z zastosowania tej interpretacji w roku obrotowym 2007.

IFRS 8 (Operating Segments), IFRIC 7 (Applying the restatement approach under IAS 39 financial reporting in hyperinflationary economies), IFRIC 8 (Scope of IFRS 2), IFRIC 10 (Interim financial reporting and impairment), IFRIC 11 (IFRS 2-Group and treasury share transactions) oraz IFRIC 12 (Service concession arrangements) nie zostały przez Grupę zastosowane. Nie oczekuje się żadnych istotnych efektów zastosowania zmienionych standardów na sytuację majątkową, finansową i w zakresie wyników Grupy.

IFRS 8 „Operating Segments” nie został jeszcze przejęty przez UE. Informacje wymagane zgodnie z IAS 14 dotyczące segmentów działalności zostały poszerzone w związku z obowiązkiem obszernego sprawozdania zgodnie z IFRS 8.

3. Dane dotyczące spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

Do skonsolidowanego sprawozdania finansowego włączono sprawozdania finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG oraz następujących jednostek zależnych:

Włączone	Siedziba/Kraj	Udział		Rodzaj konsolidacji	
jednostki zależne		bezpośr.	pośr.	2006	2005
a) Spółki podlegające konsolidacji pełnej					
WX-Leuchtenbergring GmbH	D-Monachium	100%	–	VK	VK
Warimpex Leasing AG	A-Wiedeń	100%	–	VK	VK
Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100%	VK	VK
Golf Amber Baltic Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100%	VK	VK
Hansa Sp. z o.o.	PL-Międzyzdroje	–	100%	VK	VK
Evropsky Investicní Holding a.s.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK
UBX Praha 1 s.r.o. ³⁾	CZ-Praga	100%	–	VK	QK
Balnex 1 a.s.	CZ-Praga	84,13%	15,87%	VK	VK
Balnex 1 a.s. Kommanditgesellschaft	PL-Międzyzdroje	–	100%	VK	VK
Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH	A-Wiedeń	100%	–	VK	VK
Recoop Tour a.s.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK
Hotel Palace Praha s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	VK	VK
Le Palais – Praha s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	VK	VK
Vega Holding s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	VK	VK
MEP s.r.o.	CZ-Praga	–	100%	VK	VK
Vladinvest Praha s.r.o.	CZ-Praga	100%	–	VK	VK
Revital Rt.	HU-Budapeszt	81,72%	–	VK	VK
PAX-Invest Kft.	HU-Budapeszt	–	81,72%	VK	VK
Becsinvestor Kft.	HU-Budapeszt	–	81,72%	VK	VK
Goldmark Kft.	HU-Budapeszt	–	81,72%	VK	VK
Warimpex Investconsult Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	VK	VK
Bocca kft	HU-Budapeszt	100%	–	VK	VK
Palminvest Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	VK	VK
Elsbet Kft.	HU-Budapeszt	100%	–	VK	–
Idit kft	HU-Budapeszt	–	100%	VK	–
Synergie Patrimoine S.A.	LU-Luksemburg	100%	–	VK	VK
Andel's Lodz Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	100%	VK	–
Warimpex (Polska) Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	VK	VK
EI Invest Sp. z o.o.	PL-Warszawa	41%	10%	VK	VK
Kopernik Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	VK	VK
Multi Development Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	VK	VK
Próżna Properties Sp. z o.o.	PL-Warszawa	100%	–	VK	VK
Chopin Sp. z o.o.	PL-Kraków	99,46%	–	VK	–
Avielen OAO	RU-St. Petersburg	85%	–	VK	–
Tarabulus s.r.o. (do 30.6.2006) ⁴⁾	CZ-Brno	–	–	VK	VK

Kapitał zakładowy lub akcyjny	Waluta	Segment podstaw. ¹⁾	Ø Zakładnienie ²⁾	Funkcjonalna waluta	
				2006	2005
25.000	EUR	A&D	–	EUR	EUR
500.000	EUR	A&D	–	EUR	EUR
38.325.000	PLN	H&R	127	EUR	EUR
2.500.000	PLN	H&R	17	EUR	EUR
430.000	PLN	H&R	7	EUR	EUR
100.000.000	CZK	H&R	56	EUR	EUR
200.000	CZK	H&R	26	EUR	EUR
155.000.000	CZK	H&R	108	EUR	EUR
2.842.840	PLN	H&R	–	EUR	EUR
2.943.252	EUR	A&D	–	EUR	EUR
24.000.000	CZK	H&R	223	EUR	EUR
26.000.000	CZK	H&R	102	EUR	EUR
50.000.000	CZK	H&R	68	EUR	EUR
100.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
82.800.000	CZK	H&R	2	EUR	EUR
3.100.000	CZK	A&D	–	EUR	EUR
220.500.000	HUF	A&D	9	HUF	HUF
3.000.000	HUF	A&D	–	HUF	HUF
35.380.000	HUF	A&D	–	EUR	EUR
34.100.000	HUF	A&D	–	HUF	HUF
10.000.000	HUF	A&D	2	EUR	EUR
3.000.000	HUF	A&D	–	EUR	EUR
3.000.000	HUF	A&D	–	EUR	EUR
3.000.000	HUF	A&D	–	EUR	–
3.000.000	HUF	A&D	1	EUR	–
31.000	EUR	H&R	–	EUR	EUR
50.000	PLN	H&R	–	EUR	–
9.095.000	PLN	A&D	13	PLN	PLN
1.300.000	PLN	A&D	1	PLN	PLN
25.000	PLN	A&D	–	PLN	PLN
50.000	PLN	A&D	–	PLN	PLN
3.650.000	PLN	H&R	–	EUR	PLN
11.207.000	PLN	H&R	34	EUR	–
500	RUB	H&R	–	EUR	–
200.000	CZK	A&D	–	EUR	EUR

Włączone	Siedziba/Kraj	Udział		Rodzaj konsolidacji	
jednostki zależne		bezpośr.	pośr.	2006	2005
b) Joint ventures konsolidacja proporcjonalna					
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	D-Berlin	50%	–	QK	–
UBX Development (France) s.a.r.l	F-Paryż	50%	–	QK	QK
UBX II (France) s.a.r.l	F-Paryż	–	50%	QK	QK
Hotelinvestments s.a.r.l.	LU-Luksemburg	50%	–	QK	QK
Europa Hawk s.a.r.l	LU-Luksemburg	25%	–	QK	–
Melica Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	25%	QK	–
Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.	PL-Warszawa	–	25%	QK	–
UBX Plzeň s.r.o. ⁵⁾	CZ-Praga	50%	–	QK	QK
UBX Praha 2 s.r.o. ⁵⁾	CZ-Praga	50%	–	QK	QK
UBX 3 s.r.o.	CZ-Praga	50%	–	QK	–
Sienna Hotel Sp. z o.o. ⁶⁾	PL-Warszawa	33,33%	–	QK	QK
GF Ramba Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	–	QK	QK
Thermo Energia Sp. z o.o. ⁷⁾	PL-Warszawa	–	40%	QK	QK
UBX Kraków Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	–	QK	QK
UBX Katowice Sp. z o.o.	PL-Warszawa	50%	–	QK	QK
Bürohaus Leuchtenbergring ⁸⁾					
– GmbH & Co. Besitz KG	D-Monachium	–	49,50%	QK	QK
– GmbH & Co. KG	D-Monachium	–	46,53%	QK	QK
– Verwaltungs GmbH	D-Monachium	–	49,50%	QK	QK
Intercom a.s. (do 30.6.2006) ⁴⁾	CZ-Brno	–	–	QK	QK

¹⁾ Przyporządkowany segment podstawowy: „A&D”: „Asset Management & Development; ”H&R”: Hotels & Resorts (por. Informacje dot. segmentów działalności – nota 5).

²⁾ Dane dot. Ø zatrudnienia dotyczą udziału Grupy w joint venture ważonego w stosunku do okresu przynależności do Grupy.

³⁾ Spółka „UBX Praha 1 s.r.o.” została włączona do skonsolidowanego sprawozdania finansowego do dnia 12.5.2006 w części 45%. W dniu 12.5.2006 dokupiono 50% i dokonano konsolidacji pełnej. W dniu 27.12.2006 zakupiono dalsze 5% (por. nota 4.6.).

⁴⁾ Spółka „Tarabulus s.r.o.” (100%) i joint ventures „Intercom a.s.” (50%) zostały włączone w roku obrotowym do skonsolidowanego sprawozdania finansowego na czas przynależności do Grupy (do 30.6.2006). W dniu 30.06.2006 udziały w joint venture zostały sprzedane (por. nota 3.1.). Na czas przynależności do Grupy włączono proporcjonalnie pracowników.

⁵⁾ Joint ventures „UBX Plzeň s.r.o.” oraz „UBX Praha 2 s.r.o.” zostały włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w trakcie roku obrotowego (do 27.12.2006) w części 45%. W dniu 27.12.2006 dokupiono po 5% (por. nota 4.9.).

⁶⁾ Joint venture „Sienna Hotel Sp. z o.o.” została włączona do skonsolidowanego sprawozdania finansowego w trakcie roku obrotowego (do 27.12.2006) w części 26,66%. W dniu 27.12.2006 dokupiono 6,67% (por. nota 4.9.).

⁷⁾ Udziały w joint venture „Thermo Energia Sp. z o.o.” Grupa posiada pośrednio przez skonsolidowaną w pełni spółkę „Warimpex Warszawa Sp. z o.o.”.

⁸⁾ Udziały w spółkach joint venture „Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG”, „Bürohaus Leuchtenbergring GmbH & Co. KG” i „Bürohaus Leuchtenbergring Verwaltungs GmbH” Grupa posiada pośrednio przez skonsolidowaną w pełni spółkę „WX-Leuchtenbergring GmbH”.

Kapitał zakładowy lub akcyjny	Waluta	Segment podstaw. ¹⁾	Ø Zatrudnienie ²⁾	Funkcjonalna waluta	
				2006	2005
25.000	EUR	H&R	–	EUR	–
50.000	EUR	A&D	1	EUR	EUR
50.000	EUR	H&R	32	EUR	EUR
20.000	EUR	A&D	–	EUR	EUR
650.000	EUR	H&R	–	EUR	–
13.989.000	PLN	H&R	–	EUR	–
156.187.980	PLN	H&R	13	EUR	–
200.000	CZK	H&R	–	EUR	EUR
200.000	CZK	A&D	–	EUR	EUR
200.000	CZK	H&R	–	EUR	–
81.930.000	PLN	H&R	72	EUR	EUR
138.800	PLN	A&D	1	EUR	PLN
500.000	PLN	A&D	–	PLN	PLN
50.000	PLN	H&R	–	EUR	EUR
50.000	PLN	H&R	–	PLN	PLN
100.000	EUR	A&D	–	EUR	EUR
60.000	EUR	A&D	1	EUR	EUR
25.565	EUR	A&D	–	EUR	EUR
32.000.000	CZK	A&D	2	EUR	EUR

4. Połączenia jednostek gospodarczych i pozostałe zmiany konsolidacyjne oraz nabycia udziałów mniejszościowych

W roku obrotowym miały miejsce następujące zbycia spółek, tworzenie nowych spółek, połączenia jednostek gospodarczych oraz zmiany konsolidacyjne i nabycia udziałów mniejszościowych:

w EUR	± Termin	Przychody ze sprzedaży lub cena kupna udziałów
Sprzedaż spółek Grupy (IFRS 5):		
4.1. Sprzedaż 50% udziałów w „Intercom Brünn a.s.”	30.6.2006	6.733.000
4.1. Sprzedaż 100% udziałów w „Tarabulus s.r.o.”	30.6.2006	1.471.000
Tworzenie nowych spółek Grupy:		
UBX 3 s.r.o. (udział Grupy 50%)		
4.4. Melica Sp. z o.o. (udział Grupy 25%)		
4.5. Elsbet Kkft. (udział Grupy 99%)		
Połączenie jednostek gospodarczych wg IFRS 3:		
4.2. Nabycie 100% udziałów w „PAU 2005 kft”	1.2.2006	(2.360.517)
4.3. Nabycie 99,46% udziałów w „Chopin Sp. z o.o.”	30.6.2006	(3.000.000)
4.5. Nabycie 100% udziałów w „Idit kft”	30.11.2006	(4.793.374)
Nabycie udziałów w joint ventures:		
4.4. Nabycie 25% udziałów w „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.”	1.11.2006	(6.699.471)
Inne zmiany konsolidacyjne:		
4.6. Nabycie kolejnych 50% z dotychczasowych 45% do 95% udziałów w „UBX Praha 1 s.r.o.” (przejście z konsolidacji proporcjonalnej na pełną)	12.5.2006	(2.350.000)
4.7. Nabycie kolejnych 70% z dotychczasowych 15% do 85% udziałów w „Avielen OAO, St. Petersburg, Rosja” (pierwsze włączenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego)	19.12.2006	(200.000)
4.4. Nabycie 25% udziałów w „Europa Hawk s.a.r.l”	5.4.2006	(3.125)
4.8. Nabycie 50% udziałów w „UBX 1 Objekt Berlin GmbH”	31.8.2006	(14.008)
4.9. Nabycie kolejnych 5% z dotychczasowych 45% do 50% udziałów w „UBX Plzeň s.r.o.”	27.12.2006	(160.000)
4.9. Nabycie kolejnych 5% z dotychczasowych 45% do 50% udziałów w „UBX Praha 2 s.r.o.”	27.12.2006	(207.000)
4.9. Nabycie kolejnych 16,67% z dotychczasowych 83,33% do 100% udziałów w „Kopernik Sp. z o.o.”	27.12.2006	(326.000)
4.9. Nabycie kolejnych 6,67% z dotychczasowych 26,66% do 33,33% udziałów w „Sienna Hotel Sp. z o.o.”	27.12.2006	(1.484.000)

		Przychody
		ze sprzedaż lub cena
w EUR	± Termin	kupna udziałów
Nabycie udziałów mniejszościowych:		
4.10. Wykupienie udziałów mniejszości w „GHB Grassi GmbH” lub w jej jednostce zależnej „Recoop Tour a.s.”	30.6.2006	(11.000.000)
4.11. Spłata udziałów mniejszości w „Warimpex Investconsult Kft.”	21.12.2006	(397)
4.11. Spłata udziałów mniejszości w „Bocca kft”	21.12.2006	(397)
4.11. Spłata udziałów mniejszości w „Palminvest Kft.”	21.12.2006	(397)
4.11. Spłata udziałów mniejszości w „Elsbet Kft.”	21.12.2006	(397)
4.6. Spłata udziałów mniejszości w „UBX Praha 1 s.r.o.”	27.12.2006	(1.025.000)

4.1. Sprzedaż spółek „Intercom a.s.” i „Tarabulus s.r.o.” (30.6.2006)

Na podstawie umowy z dnia 30 czerwca 2006 sprzedano 50% udział w spółce „Intercom a.s., CZ-Brno” oraz 100% udział w spółce „Tarabulus s.r.o., CZ-Brno” austriackiej spółce ubezpieczeniowej. Cena sprzedaży wynosiła 18,356 mln EUR pomniejszona o przejęte przez kupującego zobowiązania kredytowe w wysokości 8,28 mln EUR oraz pożyczki wspólników w wysokości 2,266 mln EUR. Ponadto cena sprzedaży została podwyższona o working capital spółek na dzień bilansowy 30.6.2006 w wysokości 0,394 mln EUR. Z tytułu powierzchni użytkowych nie wynajętych w dniu sprzedaży spółka przejęła 50% gwarancji najmu na dwa lata do maks. wysokości 0,19 mln EUR p.a.

Aktywa i zobowiązania sprzedanych spółek zostały na dzień 31 grudnia 2005 sklasyfikowane jako krótkoterminowe dostępne do sprzedaży i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

w EUR	Aktywa	Zobowiązania & kapitał własny
Grupy do zbycia sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, stan na 1 stycznia	13.763.267	10.008.568
Zmiana wartości netto za okres przynależności do Grupy	(171.292)	(545.002)
Zmniejszenie funduszy finansowych	(546.764)	–
Aktywa i zobowiązania, które przeszły na kupującego	(13.045.211)	(9.463.566)

Skutki zbycia spółek dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego:

Aktywa, fundusze finansowe i zobowiązania, które przeszły na kupującego	(13.591.975)	(9.463.566)
Uzgodnione wynagrodzenie za sprzedaż przedsiębiorstwa	8.204.000	–
Koszty bezpośrednie związane ze sprzedażą przedsiębiorstwa	(22.748)	–
Pożyczki do spłaty	2.266.108	–
Udział w wyniku finansowym Grupy	–	6.318.951
	(3.144.615)	(3.144.616)

Sprzedane spółki osiągnęły w roku obrotowym wynik w wysokości 347.964,– EUR, który przedstawia się następująco.

w EUR	1-6/2006	1-12/2005
Przychody z tytułu najmu	841.253	1.826.103
Koszty operacyjne	(296.183)	(538.172)
Amortyzacja	–	(364.666)
Wynik z działalności finansowej	(146.353)	(399.413)
Podatki	(50.753)	(98.108)
	347.964	425.744

Cash flow

Wpływy z tytułu sprzedaży lub wypływ środków pieniężnych w związku ze sprzedażą spółek Grupy w roku obrotowym od 1 stycznia do 31 grudnia 2006 przedstawiają się następująco:

w EUR	1-12/2006
Przychody netto z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	8.181.252
Splacone pożyczki od wspólników	2.266.108
Wykazane w roku obrotowym jako pozostałe należności	(205.744)
Uzyskane wynagrodzenia z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	10.241.616
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(546.764)
	9.694.852

4.2. Nabycie 100% udziałów w „PAU 2005 kft”

Na podstawie umowy kupna z dnia 23.12.2005 jednostka zależna „Palminvest Kft.” nabyła pod warunkami zawieszającymi 100% udziałów w spółce „PAU 2005 kft”, posiadającej biurowiec na Węgrzech. Warunki zawieszające zostały spełnione z dniem 1.2.2006; cena kupna została zapłacona w dniu 8.2.2006.

Wartość godziwa identyfikowalnych aktywów i zobowiązań „PAU 2005 kft” na dzień nabycia przedstawia się następująco:

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Nieruchomości inwestycyjne	4.112.785	4.018.809
Należności od klientów i pozostałe krótkoterminowe aktywa trwałe	23.092	23.092
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	66.482	66.482
	4.202.358	4.108.382
Oprocentowane pożyczki i kredyty	1.529.012	1.529.012
Rezerwa na podatek odroczony	4.626	(10.410)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	8.242	8.242
	1.541.880	1.526.844
Wartość godziwa aktywów netto	2.660.478	2.581.538
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(299.961)	
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	2.360.517	

Gdyby połączenie jednostek gospodarczych zostało dokonane na początku roku obrotowego, przychody ze sprzedaży zwiększyłyby się o 39.325,– EUR, a wynik o 13.952,– EUR.

Nabyta spółka od dnia przynależności do Grupy osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 337.479,– EUR oraz przychody netto z tytułu najmu w wysokości 286.782,– EUR. Udział w wyniku Grupy wyniósł 257.806,– EUR.

Ujemna kwota różnicy wyniku z korzystnego nabycia.

W trakcie roku obrotowego doszło do połączenia spółek Palminvest Kft. i PAU 2005 kft.

4.3. Nabycie 99,46% udziałów w „Chopin Sp. z o.o.”

Na podstawie aktu notarialnego z dnia 23.12.2005 spółka zobowiązała się do nabycia „Chopin Sp. z o.o.” z siedzibą w PL-Kraków. Spółka ta posiada i prowadzi hotel o tej samej nazwie. Umowa kupna z dnia 23.12.2005 zawierała szereg warunków zawieszających, które zostały spełnione na dzień 30 czerwca 2006; przeniesienie prawa własności nastąpiło z dniem 30 czerwca 2006.

Na dzień nabycia spółka dysponowała opinią CBRE dot. wartości nabytego hotelu, która dokumentowała „fair value” hotelu w wysokości 24,3 mln EUR. Spółka zdecydowała się wykazać wszystkie identyfikowalne aktywa trwale według wartości odtworzeniowej.

Wartość odtworzeniowa nabytych identyfikowalnych aktywów trwałych lub wartość godziwa przejętych zobowiązań Chopin Sp. z o.o. na dzień nabycia przedstawia się następująco:

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Rzeczowa aktywa trwale i oprogramowanie	20.258.333	8.052.855
Zapasy towarów	32.126	32.126
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	633.967	633.967
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	503.883	503.883
	21.428.309	9.222.831

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Udziały obce	29.636	–
Oprocentowane pożyczki i kredyty	13.244.460	13.244.460
Rezerwa na podatek odroczone	2.319.041	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	303.010	303.010
Rezerwy	49.343	49.343
	15.945.489	13.596.813
Wartość godziwa aktywów netto	5.482.820	(4.373.982)
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(2.433.065)	
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	3.049.755	
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	(49.755)	
Wydatki w roku obrotowym z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	3.000.000	

Gdyby połączenie jednostek gospodarczych dostało dokonane na początku roku obrotowego, przychody ze sprzedaży zwiększyłyby się o 1.638.409,– EUR, a wynik o 142.485,– EUR. Udział w Gross Operating Profit zwiększyłby się do wysokości 941.905,– EUR.

Nabyta spółka od dnia przynależności do Grupy osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 2.137.391,– EUR oraz Gross Operating Profit w wysokości 1.293.985,– EUR. Udział w wyniku Grupy wyniósł 1.442.584,– EUR.

Ujemna kwota różnicy wynika z korzystnego nabycia.

4.4. Nabycie 25% udziałów w „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.”

Spółka nabyła w dniu 5 kwietnia 2006 25% udziałów w spółce „Europa Hawk s.a.r.l Luxembourg” wg wartości nominalnej kapitału. Na podstawie umowy kupna z dnia 31 października 2006 25%-owy joint venture „Europa Hawk s.a.r.l Luxembourg” nabył 100% udziałów w spółce „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.”, tymczasowa cena kupna została od razu zapłacona. Oczekiwana korekta ceny kupna (rozliczenie krótkoterminowych aktywów pomniejszonych o niektóre zobowiązania krótkoterminowe) została uwzględniona według wartości tymczasowej na dzień bilansowy.

Na podstawie Shareholder Agreement decyzje w związku ze strategiczną polityką finansowo-gospodarczą oraz istotnymi zdarzeniami operacyjnymi wymagają jednogłośnej zgody wszystkich partnerów. Jest to współzarządzanie zgodnie z IAS 31.

Hotel i biurowiec zostały na koniec roku obrotowego przekazane nowo założonej spółce „Melica Sp. z o.o.”. Prowadzeniem hotelu w dalszym ciągu zajmować się będzie spółka „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.”.

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań spółki „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.” przedstawiają się – w odniesieniu do 25% udziału Grupy – na dzień nabycia następująco:

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Rzeczowe aktywa trwałe	9.407.250	6.541.632
Nieruchomości inwestycyjne	2.921.203	2.833.368
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	138.508	699.664
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	649.509	649.509
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	736.323	736.323
	13.852.792	11.460.495

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Rezerwy	109.543	109.543
Oprocentowane pożyczki i kredyty	5.452.120	5.452.120
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	977.585	977.585
	6.539.248	6.539.248
Wartość godziwa aktywów netto	7.313.544	4.921.248
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(614.074)	
Udział w łącznych kosztach połączenia jednostek gospodarczych	6.699.471	
pomniejszonych o cenę kupna niezapłaconą jeszcze w roku obrotowym	(757.500)	
Wydatki w roku obrotowym z tytułu połączenia przedsiębiorstw	5.941.971	

Gdyby połączenie jednostek gospodarczych zostało dokonane na początku roku obrotowego, przychody ze sprzedaży zwiększyłyby się o 2.515.464,– EUR, a wynik o 164.445,– EUR. Udział w Gross Operating Profit zwiększyłby się do wysokości 773.783,– EUR.

W związku z przejęciem na dzień nabycia oprocentowanych pożyczek i kredytów w okresie przynależności do Grupy doszło do umorzenia zobowiązań w wysokości 2.164.153,– EUR, które zostało wykazane w pozostałych przychodach operacyjnych.

Nabyta spółka od dnia przynależności do Grupy osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 645.810,– EUR oraz Gross Operating Profit w wysokości 224.249,– EUR. Udział w wyniku Grupy (włącznie z przychodami z tytułu wymienionego wyżej umorzenia zobowiązań) wyniósł 2.604.574,– EUR.

Ujemna kwota różnicy wynika z korzystnego nabycia.

4.5. Nabycie 100% udziałów w „Idit kft”

Na podstawie umowy kupna z dnia 30 listopada 2006 nowo utworzona w roku obrotowym spółka Grupy „Elsbet Kft.” nabyła 100% udziałów w spółce „Idit kft”, posiadającej biurowiec na Węgrzech i zapłaciła cenę kupna w dniu podpisania umowy.

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań spółki „Idit kft” przedstawiają się na dzień nabycia następująco:

w EUR	Na dzień nabycia	Wartość bilansowa
Nieruchomości inwestycyjne	9.900.000	5.499.721
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	95.632	95.632
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	462	462
	9.996.094	5.595.815
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	683.095	(20.950)
Oprocentowane pożyczki i kredyty	4.763.019	4.763.019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	146.640	146.640
	5.592.753	4.888.709
Wartość godziwa aktywów netto	4.403.340	707.106
Wartość firmy	390.033	
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	4.793.374	

Gdyby połączenie jednostek gospodarczych zostało dokonane na początku roku obrotowego, przychody ze sprzedaży zwiększyłyby się o 1.089.305,– EUR, a wynik zmniejszyłby się o –115.309,– EUR, ponieważ nie przedłużono umów najmu zakończonych w roku obrotowym (w celu nowego rozwoju obiektu w przyszłości).

Nabyta spółka od dnia przynależności do Grupy osiągnęła przychody ze sprzedaży w wysokości 76.662,– EUR oraz przychody netto z tytułu najmu w wysokości 35.068,– EUR. Udział w wyniku Grupy wynosi –104.932,– EUR.

Cały projekt obejmuje dwa biurowce, z których jeden ma być zaprojektowany od nowa oraz wolną nieruchomość gruntową.

4.6. Nabycie dodatkowych udziałów oraz udziałów mniejszościowych w spółce „UBX Praha 1 s.r.o.”

Na podstawie umowy kupna z dnia 12.5.2006 nabyto kolejne 50% (z dotychczasowych 45% do 95%) udziałów w spółce. Nabyte w części aktywa i zobowiązania „UBX Praha 1 s.r.o.” na dzień nabycia nie stanowiły zgodnie z IFRS 3.4 przedsiębiorstwa, w związku z czym koszty nabycia zostały podzielone między poszczególne identyfikowalne aktywa i zobowiązania na podstawie ich względnych wartości godziwych na dzień nabycia. Włączenie do skonsolidowanego sprawozdania finansowego zmieniono z proporcjonalnego na dzień nabycia na pełną konsolidację aktywów i zobowiązań.

Udziały obce nabyte w drodze przejścia na konsolidację pełną zostały spłacone 27.12.2006 przy zastosowaniu metody parent-entity-extension (por. także dane w nocie 24 „Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi”).

Skutki nabycia kolejnych udziałów dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego wzgl. przejścia z konsolidacji proporcjonalnej na pełną oraz nabycie udziałów mniejszości przedstawiają się w szczegółach następująco:

w EUR	Nabycie dalszych 50% z 45% do 95%	Udziały mniejszościowe 5%
Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	9.629.795	–
Wartość firmy	–	921.266
Eliminacja wypłaconych pożyczek dla joint ventures	(2.451.515)	–
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	140.245	–
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	30.226	–
	7.348.750	921.266
Udziały mniejszości	118.223	(103.734)
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	819.489	–
Oprocentowane pożyczki i kredyty	3.442.366	–
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	601.318	–
Podatek dochodowy	17.355	–
	4.998.750	(103.734)
Razem koszty nabytych udziałów	2.350.000	1.025.000
pomniejszone o niezapłaconą jeszcze w roku obrotowym cenę kupna	–	(1.025.000)
Wydatki w roku obrotowym związane z nabyciem kolejnych udziałów	2.350.000	–

Spółka „UBX Praha 1 s.r.o.” posiada i prowadzi hotel Angelo w Pradze, który został otwarty w dniu 10 czerwca 2006. Do dnia nabycia kolejnych udziałów wzgl. do dnia przejścia na konsolidację pełną hotel traktowany był jako hotel w budowie. Gdyby nabycie kolejnych udziałów miało miejsce na początku roku obrotowego, ani przychody ze sprzedaży ani wynik Grupy nie uległyby zmianie.

Wynik przypadający na udziały mniejszościowe za okres od 12.5.2006 do 27.12.2006 wynosi –14.489,– EUR.

4.7. Nabycie dodatkowych udziałów w spółce „Avielen OAO, St. Petersburg, Rosja”

W roku 2005 nabyto już 15% udziałów w tej spółce po 2,– EUR. Udziały wykazano w roku poprzednim w pozycji „Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży” według kosztów nabycia.

W drodze nabycia udziałów spółka po raz pierwszy została w roku obrotowym włączona do skonsolidowanego sprawozdania finansowego z zastosowaniem konsolidacji pełnej; udzielone do tej chwili pożyczki dla spółki oraz koszty nabycia udziałów posiadanych już w roku poprzednim uległy w ten sposób konsolidacji.

Skutki nabycia kolejnych udziałów dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz pierwsze włączenie do niego udziałów posiadanych już w roku poprzednim przedstawiają się następująco:

w EUR

Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	1.384.618
Długoterminowe należności z tytułu kompensacji podatku naliczonego	659.913
Konsolidacja wypłaconych pożyczek od Warimpex na rzecz spółki	(1.435.191)
Wpływ środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	12.340
	621.679
Udziały mniejszościowe	35.294
Długoterminowe pożyczki	180.138
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	118.322
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	87.924
	421.679
Razem koszty nabycia udziałów	200.000

4.8. Nabycie 50% udziałów w spółce „UBX 1 Objekt Berlin GmbH”

W dniu 31.8.2006 nabyto 50% udziałów w spółce według wartości nominalnej, aby następnie poprzez tę spółkę zlicytować budynek hotelu „Landsberger Allee” w stanie surowym.

Na dzień nabycia spółka nie miała żadnych aktywów trwałych ani zobowiązań.

4.9. Wykupienie udziałów posiadanych dotychczas powierniczo

W roku obrotowym wykupiono wszystkie udziały w spółkach Grupy posiadane dotychczas powierniczo na rzecz osób powiązanych (por. także nota 24 „Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi”).

Skutki wykupienia udziałów posiadanych dotychczas powierniczo dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiają się następująco:

w EUR	5% UBX Plzeň s.r.o.	5% UBX Praha 2 s.r.o.	16,67% Kopernik Sp. z o.o.	6,67% Sienna Hotel Sp. z o.o.
Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	259.308	709.006	402.469	8.377.494
Wypłacone pożyczki na rzecz joint ventures	(15.711)	(45.411)	–	(837.062)
Należności od klientów i pozostałe aktywa krótkoterminowe	2.985	8.321	–	80.117
Wpływ środków pieniężnych	516	79	–	134.822
	247.099	671.994	402.469	7.755.371
Rezerwy z tytułu podatku odroczonego	52.037	63.783	76.469	301.150
Oprocentowane pożyczki i kredyty	17.543	272.071	–	5.862.517
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	17.518	126.607	–	81.892
Pochodne instrumenty finansowe	–	–	–	25.812
Podatek dochodowy	–	2.534	–	–
	87.099	464.994	76.469	6.271.371

w EUR	5% UBX Plzeň s.r.o.	5% UBX Praha 2 s.r.o.	16,67% Kopernik Sp. z o.o.	6,67% Sienna Hotel Sp. z o.o.
Razem koszty nabycia udziałów	160.000	207.000	326.000	1.484.000
pomniejszone o niezapłaconą jeszcze w roku obrotowym cenę kupna	(160.000)	(207.000)	(326.000)	(1.484.000)
Wydatki w roku obrotowym	–	–	–	–

4.10. Wykupienie udziałów mniejszości w „Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH” (Recoop Tour a.s.)

Na mocy aktu notarialnego z dnia 28.6.2006 zwiększono udział w Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH wzgl. jej jednostce zależnej „Recoop Tour a.s.” (Hotel Diplomat) z dotychczasowych 50% o 50% do 100%. Spółka została poddana pełnej konsolidacji już w poprzednich okresach; nabycie części udziałów dotyczy więc częściowo nabytych udziałów mniejszościowych.

w EUR

Wartość bilansowa nabytych udziałów mniejszościowych na dzień nabycia wyniosła	11.833.415
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(833.415)
Razem koszty połączenia jednostek gospodarczych	11.000.000
pomniejszone o niezapłaconą jeszcze w roku obrotowym cenę kupna	(11.000.000)
Wydatki w roku obrotowym z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	–

4.11. Pozostałe udziały mniejszościowe

W dniu 21.12.2006 wykupiono na podstawie umowy udziały mniejszościowe w spółkach węgierskich według wartości nominalnej. Zapłata nastąpiła w dniu 23 stycznia 2007.

4.12. Nabycia jednostek gospodarczych w poprzednim roku

W roku poprzednim dokonano nabycia następujących jednostek:

- 4.12.a) Prózna Properties Sp. z o.o., nabycie częściowe 25,21% (z Call Option na kolejne 74,79%)
- 4.12.a) Prózna Properties Sp. z o.o., nabycie częściowe 74,79% (wykorzystanie Call Option)
- 4.12.b) Warimpex Leasing AG, Wiedeń, 100%
- 4.12.b) Amber Baltic Sp. z o.o., 100% pośrednio przez Warimpex Leasing AG
- 4.12.b) Golf Amber Baltic Sp. z o.o., 100% przez Warimpex Leasing AG
- 4.12.b) Hansa Sp. z o.o., 100% przez Warimpex Leasing AG
- 4.12.b) E.I.H. a.s., 100% przez Warimpex Leasing AG
- 4.12.c) Revital Rt., zwiększenie o 24,51% do 81,72%
- 4.12.c) Becsinvestor Kft., zwiększenie o 24,51% do 81,72%, pośrednio przez Revital Rt.
- 4.12.c) Goldmark Kft., zwiększenie o 24,51% do 81,72%, pośrednio przez Revital Rt.
- 4.12.c) PAX-Invest Kft., zwiększenie o 24,51% do 81,72%, pośrednio przez Revital Rt.
- 4.12.d) Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs- GesmbH, zwiększenie o 20% do 50%
- 4.12.d) Recoop Tour a.s., zwiększenie o 20% do 50%, pośrednio przez GHB GesmbH

Wartości godziwe identyfikowalnych aktywów i zobowiązań nabytych jednostek w roku poprzednim przedstawiają się na dzień nabycia następująco:

w EUR	Nota 4.12.a)	Nota 4.12.b)	Nota 4.12.c)	Nota 4.12.d)
Nabyte rzeczowe aktywa trwałe	1.137.541	25.962.120	–	54.750.355
Wyplacone pożyczki od Warimpex	–	(2.988.634)	–	(507.257)
Inwestycje finansowe				
dostępne do sprzedaży	–	–	–	808.909
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	–	167.621	–	26.488
Zapasy towarów	–	170.866	–	126.811
Należności od klientów i pozostałe				
aktywa krótkoterminowe	72.917	624.709	–	1.166.804
Wpływ środków pieniężnych	259	763.397	–	1.052.252
	1.210.716	24.700.080	–	57.424.363
Udziały obce	91.152	(1.542)	(158.539)	11.733.608
Rezerwa z aktualizacji wyceny (IFRS 3)	–	–	–	5.358.755
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	–	2.052.290	–	8.963.173
Oprocentowane pożyczki i kredyty	–	20.017.675	–	24.971.358
Zobowiązania z tytułu dostaw				
i usług i pozostałe zobowiązania	10.112	3.691.808	–	1.697.798
Pochodne instrumenty finansowe	–	24.362	–	–
	101.264	25.784.593	(158.539)	52.724.692
Wartość godziwa aktywów netto	1.109.453	(1.084.513)	158.539	4.699.672
Wartość firmy	–	5.784.513	–	304.952
Różnica ujemna ujęta bezpośrednio w wyniku	(775.416)	–	(119.581)	–
Razem koszty połączenia jednostek				
gospodarczych	334.036	4.700.000	38.958	5.004.624
pomniejszone o niezapłaconą jeszcze				
w roku obrotowym cenę kupna	(253.566)	(4.700.000)	–	–
Wydatki w roku obrotowym	80.470	–	38.958	5.004.624

5. Udziały w joint ventures

Wszystkie przedsięwzięcia joint venture, które podlegają konsolidacji proporcjonalnej, wykazano w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na dzień 31.12.2006 według następujących wartości:

w EUR	Stan na 31.12.2005	Zmiany konsolidacyjne	Zmiana roczna rok obrotowy	Stan na 31.12.2006
Aktywa trwałe	45.487.385	15.817.369	43.745.433	105.050.187
Aktywa obrotowe	10.737.604	(7.864.558)	2.439.173	5.312.219
Środki pieniężne	673.405	847.010	2.739.856	4.260.271
	56.898.394	8.799.821	48.924.462	114.622.677
Kapitał własny	509.898	6.984.245	(5.055.320)	2.438.823
Pożyczka Warimpex ¹⁾	5.863.917	205.581	3.876.681	9.946.179
Zobowiązania długoterminowe	20.703.205	(1.797.814)	39.678.073	58.583.464
Zobowiązania krótkoterminowe	29.821.374	3.407.810	10.425.028	43.654.212
	56.898.394	8.799.821	48.924.462	114.622.677

w EUR	2005	2006
Przychody ze sprzedaży	8.724.429	11.126.203
Wynik z działalności operacyjnej	1.325.847	2.749.930
Wynik z działalności finansowej	(2.355.828)	(2.206.980)
Zysk brutto	1.029.981	542.951
Zysk netto	(1.376.611)	607.782

¹⁾ Dotyczy wyeliminowanych częściowo w ramach konsolidacji proporcjonalnej zobowiązań przedsięwzięć joint venture, podlegających konsolidacji proporcjonalnej, wobec Warimpex AG.

Na koniec roku obrotowego Grupa posiadała udziały w 18 joint ventures, z których 15 działa w obszarze rozwoju projektów. Joint venture „Sienna Hotel Sp. z o.o.” posiada i prowadzi Hotel InterContinental w Warszawie, joint venture „UBX II (France) s.a.r.l” jest dzierżawcą Hotelu Dream Castle w Paryżu (leasing finansowy), joint venture „Melica Sp. z o.o.” jest właścicielem, a joint venture „Hotel Jan III Sobieski Sp. z o.o.” prowadzi Hotel Sobieski w Warszawie.

Zmiany konsolidacyjne dotyczą następujących przedsięwzięć joint venture:

	Przejście			Nabycie kolejnych udziałów			
	Sprzedaż	Nabycie	na konsoli-	posiadanych powierniczo			
w EUR	Intercom	Sobieski	dację pełną	UBX Plzeň	UBX Praha 2	Sienna Hotel	
Por. także nota	4.1.	4.4.	4.6.	4.9.	4.9.	4.9.	Razem
Aktywa trwałe	–	11.852.887	(5.085.211)	260.297	713.051	8.076.345	15.817.369
Aktywa obrotowe	(8.490.743)	649.509	(114.746)	2.985	8.321	80.117	(7.864.558)
Środki pieniężne	–	736.323	(24.730)	516	79	134.822	847.010
	(8.490.743)	13.238.718	(5.224.686)	263.798	721.450	8.291.284	8.799.821

w EUR	Sprzedaż Intercom	Nabycie Sobieski	Przejście na konsoli- dację pełną UBX Praha 1	Nabycie kolejnych udziałów posiadanych powierniczo			Razem
				UBX Plzeň	UBX Praha 2	Sienna Hotel	
Por. także nota	4.1.	4.4.	4.6.	4.9.	4.9.	4.9.	
Kapitał własny	(1.669.992)	6.699.471	103.766	160.000	207.000	1.484.000	6.984.245
Pożyczka Warimpex ¹⁾	–	–	(692.603)	15.711	45.411	837.062	205.581
Zobowiązania długoterminowe	–	109.543	(4.129.663)	70.569	339.898	1.811.838	(1.797.814)
Zobowiązania krótkoterminowe	(6.820.751)	6.429.705	(506.187)	17.518	129.141	4.158.384	3.407.810
	(8.490.743)	13.238.718	(5.224.686)	263.798	721.450	8.291.284	8.799.821

¹⁾ Dotyczy wyeliminowanych częściowo w ramach konsolidacji proporcjonalnej zobowiązań przedsięwzięć joint venture, podlegających konsolidacji proporcjonalnej, wobec Warimpex AG.

6. Informacje dotyczące segmentów działalności

Działalność Grupy Warimpex dzieli się na dwa obszary (segmenty podstawowe): „Hotels & Resorts” oraz „Asset Management & Development”. Dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów podstawowych jako parametr przyporządkowano daną działalność spółki zależnej, dla celów sprawozdawczości w zakresie segmentów uzupełniających – regionalną obecność na rynku.

Transakcje między segmentami obejmują rozliczenia transferowe usług Grupy oraz usług w ramach rozwoju projektów. Rozlicza się w ten sposób częściowe koszty powiększone o marżę zysku. Poniższe tabele prezentują informacje dotyczące przychodów i zysków oraz określone informacje dotyczące aktywów i zobowiązań segmentów Grupy za lata obrotowe na dzień 31 grudnia 2006 i 2005.

6.1. Zmiany w segmencie podstawowym

w EUR	„Hotels & Resorts”		„Asset Management & Development”		Razem	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Przychody ze sprzedaży na zewnątrz	52.408.006	35.315.383	6.391.014	4.996.608	58.799.020	40.311.991
Przychody ze sprzedaży między segmentami	(1.982.984)	(1.057.828)	1.982.984	1.057.828	–	–
Wynik segmentu	9.019.979	7.530.780	13.781.385	36.428.162	22.801.364	43.958.942
Nakłady inwestycyjne						
• Rzeczowe aktywa trwałe wraz z oprogramowaniem	24.816.299	5.626.101	8.879.641	2.721.639	33.695.940	8.347.740
• Leasing finansowy	26.680.848	–	–	–	26.680.848	–
• Finansowe aktywa trwałe	367	–	5.997.284	524.578	5.997.651	524.578
Połączenie jednostek gospodarczych i inne zmiany konsolidacyjne	49.316.798	49.623.767	19.356.762	–	68.673.560	49.623.767
	100.814.312	55.249.868	34.233.687	3.246.217	135.047.999	58.496.085
Odpisy amortyzacyjne						
• Planowe	(7.435.805)	(5.552.980)	(564.485)	(674.794)	(8.000.290)	(6.227.774)
Cash flow z działalności operacyjnej	14.728.340	12.850.806	(3.000.588)	(1.119.754)	11.727.752	11.731.052

w EUR	„Hotels & Resorts”		„Asset Management & Development”		Razem	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Aktywa	288.018.021	178.716.206	96.983.196	86.032.508	385.001.217	264.748.714
Zobowiązania brutto	(232.481.202)	(148.519.593)	(65.492.280)	(36.657.585)	(297.973.482)	(185.177.178)
Finansowanie w ramach Grupy	27.908.715	11.001.340	(27.908.715)	(11.001.340)	–	–
Zobowiązania netto	(204.572.488)	(137.518.253)	(93.400.994)	(47.658.925)	(297.973.482)	(185.177.178)
Ø Zatrudnienie	886	587	54	51	940	638

6.2. Zmiany w segmencie uzupełniającym

w EUR	Czechy	Polska	Węgry	Austria	Niemcy	Francja	Inne
Przychody ze sprzedaży							
na zewnątrz 2006	37.144.855	12.255.226	1.892.258	2.131.783	487.919	4.886.980	–
Przychody ze sprzedaży							
na zewnątrz 2005	33.574.365	3.902.467	761.185	1.317.665	546.479	209.829	–
Aktywa segmentu 2006	164.817.062	113.752.117	23.133.997	36.477.878	15.964.701	28.616.745	2.238.716
Aktywa segmentu 2005	151.656.877	46.434.192	6.949.515	45.887.133	13.235.076	734.540	(148.618)
Nakłady inwestycyjne 2006	12.498.952	18.211.611	53.356	6.075.170	2.783.390	71.112	–
Nakłady inwestycyjne 2005	5.551.697	2.687.899	21.139	603.719	–	–	1.000
Odpisy amortyzacyjne 2006	(4.926.451)	(2.025.657)	(258.246)	(164.150)	(38.138)	(587.647)	–
Odpisy amortyzacyjne 2005	(4.793.716)	(1.168.417)	(156.520)	(66.756)	(40.066)	(2.299)	–

6.3. Segment „Hotels & Resorts”

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

Hotele prowadzące działalność operacyjną dzieli się na podsegmenty „Luxury” (Hotel Palace, Le Palais, Savoy i InterContinental Warszawa), „Up-Market” (Hotel Diplomat, Dvořák, Angelo Praga, Dream Castle Paryż, Amber Baltic i Hotel Sobieski). „Inne” obejmują Hotel Chopin w Krakowie, statek hotelowy oraz pole golfowe w Polsce, Międzyzdroje.

Struktura aktywów segmentu

na dzień 31 grudnia 2006	Hotele czynne			Hotele w fazie projektu			Razem
	Luxury	Up-Market	Inne	Suma	w budowie	w fazie planowania	
Aktywa trwałe	78.973.210	145.777.402	20.514.273	245.264.884	7.291.078	11.916.411	264.472.374
Pozostałe trwałe	1.002.844	553.290	194.405	1.750.539	–	675.784	2.426.324
Pozostałe obrotowe	2.231.356	3.932.271	412.787	6.576.414	766.796	192.234	7.535.444
Środki pieniężne	4.341.087	7.135.226	1.147.361	12.623.674	431.271	528.933	13.583.879
Aktywa razem	86.548.497	157.398.189	22.268.826	266.215.512	8.489.146	13.313.363	288.018.021

Hotele czynne				Hotele w fazie projektu			
w EUR				Suma	w fazie		Razem
	Luxury	Up-Market	Inne		w budowie	planowania	
Kredyty bankowe	(53.934.541)	(93.086.416)	(12.975.511)	(159.996.468)	(1.775.507)	(191.335)	(161.963.310)
Pozostałe długoterminowe	–	(110.741)	–	(110.741)	–	(568.600)	(679.341)
Pozostałe krótkoterminowe	(1.543.107)	(7.280.933)	(248.438)	(9.072.478)	(2.943.147)	(2.967.740)	(14.983.365)
Zobowiązania obce	(55.477.648)	(100.478.091)	(13.223.949)	(169.179.688)	(4.718.654)	(3.727.674)	(177.626.016)
Podatek odroczone ¹⁾	(360.770)	(12.616.404)	(1.332.043)	(14.309.217)	–	(161.456)	(14.470.673)
Pożyczka od JV ²⁾	(9.059.192)	–	–	(9.059.192)	(2.066.185)	(1.350.420)	(12.475.798)
Razem zobowiązania	(64.897.610)	(113.094.495)	(14.555.992)	(192.548.097)	(6.784.840)	(5.239.551)	(204.572.488)

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

²⁾ Pożyczki od partnerów joint venture wykazywane są zasadniczo w tym segmencie, w którym dana spółka Grupy prowadzi działalność. Udzielone pożyczki są z kolei wykazywane przez Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG w segmencie „Asset Management & Development”. Zestawienie pożyczek udzielonych wobec otrzymanych w odniesieniu do każdej joint venture prezentuje nota 20.7.

Zmiany w aktywach trwałych segmentu

na dzień 31 grudnia 2006

Hotele czynne				Hotele w fazie projektu			
w EUR				Suma	w fazie		Razem
	Luxury	Up-Market	Inne		w budowie	planowania	
Stan na 1 stycznia	71.988.448	94.367.971	452.120	166.808.539	3.038.402	1.286.727	171.133.668
Zwiększenia przez							
• połączenia jedn. gospodarczych	–	9.407.250	20.257.497	29.664.747	–	–	29.664.747
• zmiany konsolidacyjne	8.378.415	–	–	8.378.415	9.629.795	1.643.926	19.652.136
• nakłady inwestycyjne	1.307.861	7.174.881	136.439	8.619.181	7.103.143	8.981.797	24.704.121
• leasing finansowy	–	26.680.848	–	26.680.848	–	–	26.680.848
Przeksięgowania	–	12.480.261	–	12.480.261	(12.480.261)	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.701.514)	(4.333.810)	(331.784)	(7.367.107)	–	(8.424)	(7.375.531)
Różnice kursowe	–	–	–	–	–	12.385	12.385
Stan na 31.12.2006	78.973.210	145.777.402	20.514.273	245.264.884	7.291.078	11.916.411	264.472.374
w tym w							
• Czechy	46.048.762	98.462.537	–	144.511.298	–	608.572	145.119.870
• Polska	32.924.448	21.149.589	20.514.273	74.588.310	7.291.078	7.225.520	89.104.908
• Niemcy	–	–	–	–	–	2.697.701	2.697.701
• Francja	–	26.165.277	–	26.165.277	–	–	26.165.277
• inne kraje	–	–	–	–	–	1.384.618	1.384.618
Stan na 31.12.2006	78.973.210	145.777.402	20.514.273	245.264.884	7.291.078	11.916.411	264.472.374

Zmiany w zobowiązaniach finansowych segmentu

na dzień 31 grudnia 2006

Hotele czynne

Hotele w fazie projektu

w EUR				Suma	w fazie projektu		
	Luxury	Up-Market	Inne		w budowie	planowania	Razem
Kredyty 1.1.2006	(51.324.655)	(54.592.377)	–	(105.917.032)	–	(80.587)	(105.997.619)
• Zmiany konsolidacyjne	(4.050.679)	(9.616.735)	(13.244.460)	(26.911.874)	–	(180.138)	(27.092.012)
• Nowe zobowiązania	(1.680.000)	(6.381.006)	–	(8.061.006)	(1.775.507)	–	(9.836.513)
• Leasing finansowy	–	(26.680.848)	–	(26.680.848)	–	–	(26.680.848)
• Spłata rat	3.120.792	3.884.220	268.949	7.273.962	–	69.390	7.343.352
• Kapitalizacja odsetek	–	85.642	–	85.642	–	–	85.642
• Różnice kursowe	–	214.688	–	214.688	–	–	214.688
Kredyty 31.12.2006	(53.934.541)	(93.086.416)	(12.975.511)	(159.996.468)	(1.775.507)	(191.335)	(161.963.310)
Pożyczki od JV 1.1.2006	(6.455.970)	(710.897)	–	(7.166.868)	–	(36.697)	(7.203.565)
• Zmiany konsolidacyjne	(1.811.838)	722.250	–	(1.089.588)	–	(17.543)	(1.107.132)
• Nowe zobowiązania	(791.383)	(11.353)	–	(802.736)	(2.066.185)	(1.296.180)	(4.165.101)
• Spłata rat	–	–	–	–	–	–	–
• Różnice kursowe	–	–	–	–	–	–	–
Pożyczki od JV 31.12.2006	(9.059.192)	–	–	(9.059.192)	(2.066.185)	(1.350.420)	(12.475.798)

Zwiększenia aktywów trwałych oraz zobowiązań finansowych segmentu z tytułu połączenia jednostek gospodarczych i innych zmian konsolidacyjnych zostały szczegółowo opisane w nocie 4. Leasing finansowy zawarty w roku obrotowym (Hotel Dream Castle Paryż) przedstawiono w nocie 2.21.

Pożyczki od partnerów joint venture mają charakter kapitału własnego i z reguły są podporządkowane wobec oprocentowanych kredytów bankowych. Po stronie przeciwnej wykazuje się udzielone pożyczki w segmencie „Asset Management & Development”. Spłata przez joint venture następuje tylko w zakresie, w jakim dokonuje ono spłaty na rzecz Grupy Warimpex.

Wyniki segmentu

Segment „Hotels & Resorts” podlega w ramach Grupy wariantowi kalkulacyjnemu. GOP (Gross Operating Profit, określany zgodnie z „Uniform System of Accounts for Hotels”) obejmuje wszystkie przychody ze sprzedaży, koszty materiałów i usług przyporządkowane bezpośrednio hotelom oraz koszty świadczeń pracowniczych powstające bezpośrednio w związku z hotelami.

Managementfee wynosi z reguły 4% przychodów ze sprzedaży i 8% GOP. Do „Property Costs” doliczane są koszty ubezpieczenia, podatków od nieruchomości gruntowych, czynsze dzierżawne oraz leasing operacyjny.

Pozostałe koszty after GOP prezentowane są w wartościach netto, pomniejszonych o przychody ze sprzedaży z tytułu refakturowania kosztów. Obejmują one koszty świadczeń pracowniczych związanych z zarządem oraz koszty poszczególnych spółek właścicielskich hoteli, które nie są przyporządkowane bezpośrednio do hotelu.

Wynik segmentu „Hotels & Resorts” w porównaniu

z rokiem poprzednim

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Przychody ze sprzedaży	18.285.176	14.034.047	31.253.312	21.236.210	2.612.132	–
Koszty materiałów	(6.757.272)	(5.763.825)	(10.629.776)	(7.784.773)	(785.419)	–
Koszty świadczeń pracowniczych	(4.516.739)	(2.224.073)	(6.646.227)	(2.249.392)	(490.355)	–
Gross Operating Profit	7.011.165	6.046.149	13.977.309	11.202.045	1.336.359	–
Employees Hotel	293	253	496	315	56	–
Pokoje dostępne						
• Razem	652	598	1.709	814	268	–
• Udział joint venture	(295)	(295)	(520)	(212)	–	–
• Czynniki czasu	–	–	(249)	(73)	(106)	–
Pokoje dostępne Grupa	358	303	940	529	162	–
Pokoje sprzedane	249	208	652	449	91	–
Średnie obłożenie	70%	68%	69%	85%	56%	–
Managementfee	(995.463)	(834.850)	(2.150.734)	(1.903.864)	(255.252)	–
Property Costs	(180.159)	(187.194)	(891.471)	(472.400)	(139.832)	–
Net Operating Profit	5.835.543	5.024.105	10.935.105	8.825.781	941.275	–
Pozostałe after GOP (netto)	(252.117)	(361.168)	(379.336)	(594.802)	(88.215)	–
Koszty Pre-Opening	–	–	(242.350)	–	–	–
Rozwiązane rezerwy	–	–	–	393.908	–	–
Odpisy amortyzacyjne	(2.711.219)	(2.618.243)	(4.383.686)	(2.934.737)	(332.475)	–
Udział w wyniku z działalności operacyjnej	2.872.206	2.044.694	5.929.733	5.690.149	520.585	–
w tym w						
• Czechy	2.813.291	2.408.084	4.400.274	5.648.011	–	–
• Polska	58.916	(363.390)	1.196.919	42.138	520.585	–
• Francja	–	–	332.540	–	–	–
	2.872.206	2.044.694	5.929.733	5.690.149	520.585	–
Suma operating Hotels					9.322.525	7.734.843
pomniejszona o koszty						
• rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(123.562)	(24.065)
• rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(178.984)	(179.998)
Udział segmentu w wyniku z działalności operacyjnej					9.019.979	7.530.780

Interpretacja wyników podsegmentu „Luxury”

Przychody ze sprzedaży wzrosły w roku obrotowym o 4.251.129,– EUR (30,3%), co wynika w szczególności z faktu, że Hotel Savoy (nabyty 31.12.2005) po raz pierwszy został uwzględniony w wyniku. Hotel InterContinental miał ponadto znaczenie lepsze obłożenie w stosunku do roku poprzedniego.

Podczas gdy przychody ze sprzedaży z reguły związane są z Euro, to w szczególności świadczenia pracownicze wypłacane są w walucie krajowej. W roku obrotowym zarówno polska złotówka (1%) jak i czeska korona (5%) znacznie zyskały na wartości wobec Euro, co doprowadziło do nieproporcjonalnego zwiększenia kosztów pracowniczych w podsegmencie jak również na poziomie całej Grupy.

Gross Operating Profit wzrósł w roku obrotowym o 965.016,– EUR (16,0%) przy jednoczesnym zwiększeniu średnio dostępnych pokoi o 40 (17,9%).

Skompensowana Managementfee zmieniała się odpowiednio do wzrostu sprzedaży i GOP; „pozostałe koszty after GOP” nieznacznie się obniżyły wobec roku poprzedniego wskutek dodatnich różnic kursowych z tytułu wyceny na dzień bilansowy pozycji finansowych.

Interpretacja wyników podsegmentu „Up-Market”

Przychody ze sprzedaży (wartość absolutna) wzrosły w roku obrotowym o 10.017.102,– EUR (47,2%), co wynika w szczególności z faktu, że Hotel Amber Baltic (nabyty 31.12.2005), Hotel Angelo Praga (od czerwca 2006) oraz Hotel Dream Castle Paryż (od czerwca 2006) po raz pierwszy zostały uwzględnione w wyniku.

Nabyty 1 listopada 2006 Hotel Sobieski został również proporcjonalnie za dwa miesiące włączony do wyniku. W roku poprzednim Hotel Diplomat został włączony do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2005 do 11 listopada 2005 tylko częściowo w 30% (później w 100%), natomiast w roku obrotowym został uwzględniony w 100%.

Wynik podsegmentu za rok poprzedni uwzględnia także częściowy udział w wyniku za 9 miesięcy sprzedanego w poprzednim roku „Hotelu Andel’s Praga”. Poniższa tabela prezentuje dostosowany wynik segmentu do zmienionych warunków konsolidacyjnych:

		Niebadane	Niebadane	Niebadane	Niebadane	Niebadane	
	Rok poprzedni	Nowe	W roku	W roku	W roku	W roku	Porównanie
w EUR	bez korekty	w segmencie	poprzednim	poprzednim	poprzednim	poprzednim	z rokiem
			sprzedane	część 30%	./ 100%	skorygowany	obrotowym
Przychody ze sprzedaży	21.236.210	11.054.896	(8.718.199)	(3.266.863)	10.889.543	31.195.587	31.253.312
Koszty materiałów	(7.784.773)	(4.224.770)	2.001.994	725.720	(2.419.067)	(11.700.896)	(10.629.776)
Świadczenia pracownicze	(2.249.392)	(2.813.376)	1.597.381	646.756	(2.155.854)	(4.974.484)	(6.646.227)
GOP	11.202.045	4.016.751	(5.118.824)	(1.894.386)	6.314.622	14.520.207	13.977.309
Managementfee	(1.903.864)	(682.106)	832.002	172.342	(574.475)	(2.156.101)	(2.150.734)
Property Costs	(472.400)	(447.898)	(19.776)	9.066	(30.220)	(961.228)	(891.471)
Net Operating Profit	8.825.781	2.886.747	(4.306.599)	(1.712.978)	5.709.927	11.402.878	10.935.105

Porównanie proforma roku poprzedniego dostosowanego do stosunków konsolidacyjnych panujących w roku obrotowym wskazuje, że brakujący udział w wyniku Hotelu Andel’s Praga (za 9 miesięcy) mógł być wyrównany jedynie częściowo przez hotele dopiero włączone do skonsolidowanego sprawozdania finansowego (Angelo Praga i Dream Castle dopiero od czerwca 2006), a ponadto Hotel Dvořák był w roku obrotowym zamknięty przez dwa miesiące z powodu remontu.

Podsegment „Inne”

Został dopiero w roku obrotowym włączony do sprawozdania zarządu i dotyczy Hotelu Chopin w Polsce – Kraków (od 1 lipca 2006) oraz wyników statku hotelowego Hansa i pola golfowego w Polsce – Międzyzdroje (obydwa od 1 stycznia 2006).

Przepływy pieniężne segmentu „Hotels & Resorts”

w EUR	Luxury		Up-Market		Inne	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Wpływy	18.367.038	13.972.057	30.869.996	21.047.631	2.744.451	–
Przychody z tytułu odsetek	28.788	17.954	44.008	35.221	3.594	–
Koszty materiałów	(8.018.381)	(5.673.326)	(13.602.186)	(8.245.849)	(1.050.658)	–
Świadczenia pracownicze	(4.673.916)	(3.171.409)	(6.935.098)	(3.861.207)	(529.905)	–
Pozostałe wypływy	(228.735)	(473.731)	(1.477.673)	(448.949)	(237.359)	–
Podatek dochodowy	(325.813)	–	(158.469)	(317.731)	–	–
	5.148.981	4.671.545	8.740.578	8.209.115	930.123	–
w tym w						
• Czechy	3.884.385	4.049.490	6.504.648	7.860.929	–	–
• Polska	1.264.595	622.055	1.175.326	348.189	930.123	–
• Francja	–	–	1.060.604	–	–	–
	5.148.981	4.671.545	8.740.578	8.209.115	930.123	–
Suma operating Hotels					14.819.682	12.880.660
pomniejszona o wypływy z tytułu						
• rozwoju projektów dot. hoteli w budowie					(35.581)	(8.460)
• rozwoju projektów dot. hoteli w fazie planowania					(55.760)	(21.394)
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej					14.728.340	12.850.806

Wpływy z tytułu kosztów materiałów w podsegmencie „Up-Market” obejmują podporządkowany w latach poprzednich wpływ z tytułu managementfee w wysokości około 2 mln EUR, co prowadzi do zniekształcenia w roku obrotowym relacji koszty/wpływy z tytułu kosztów materiałów.

6.4. Segment „Asset Management & Development”

Pod względem zainwestowanego lub związanego kapitału segment ten jest podzielony na „Asset management” (wszystkie budynki biurowe i biznesowe, wynajęte, ukończone lub w fazie nowego projektowania) i na „Development” (głównie wszelka działalność kierownictwa w holdingu Grupy). „Inne” dotyczy w szerokim zakresie także segmentu „Development”, nie zalicza się jednak do podstawowej działalności Grupy Warimpex (obejmuje głównie projekty energetyczne w Polsce, których dalsze znaczenie dla Grupy Warimpex na razie trudno określić).

Struktura aktywów segmentu „Asset Management & Development”

na dzień 31 grudnia 2006

w EUR	Asset Management			Suma	Develop- ment	Inne	Razem
	wynajęte	pustostan	pozostałe				
Aktywa trwałe	11.620.401	8.370.109	10.270.670	30.261.181	25.113.693	1.245.167	56.620.042
Aktywa finansowe	–	–	–	–	25.719.255	–	25.719.255
Pozostałe długoterminowe	48.845	–	–	48.845	1.648.732	–	1.697.577
Pozostałe krótkoterminowe	138.286	148.950	86.463	373.699	8.404.623	102.317	8.880.638
Środki pieniężne	129.234	176.701	127.976	433.911	3.540.601	91.172	4.065.684
Razem aktywa	11.936.767	8.695.761	10.485.109	31.117.636	64.426.904	1.438.656	96.983.196
Oprocentowane kredyty	(6.476.598)	(6.418.006)	(8.031.869)	(20.926.473)	(39.740.364)	(720.729)	(61.387.566)
Pozostałe długoterminowe	(24.404)	–	(24.205)	(48.609)	(3.381.707)	–	(3.430.316)
Pozostałe krótkoterminowe	(103.527)	(1.462.722)	(216.287)	(1.782.536)	(23.866.562)	(56.018)	(25.705.117)
Zobowiązania obce	(6.604.530)	(7.880.727)	(8.272.361)	(22.757.618)	(66.988.634)	(776.747)	(90.522.999)
Podatek odroczony	(68.730)	(27.380)	(688.759)	(784.869)	(2.093.126)	–	(2.877.995)
Razem zobowiązania	(6.673.260)	(7.908.107)	(8.961.120)	(23.542.487)	(69.081.760)	(776.747)	(93.400.994)

Asset management „pustostan” obejmuje ukończony w roku obrotowym biurowiec „Parkur Tower” oraz biurowiec „Andel's Praga”; obydwa zostaną uruchomione dopiero w roku 2007. Asset management „pozostałe” obejmuje nabyty w listopadzie roku obrotowego biurowiec „Erszebet”, który ma być od nowa zaprojektowany.

Zmiany w aktywach trwałych segmentu

na dzień 31 grudnia 2006

w EUR	Asset Management			Suma	Develop- ment	Inne	Razem
	wynajęte	pustostan	pozostałe				
Stan na 1 stycznia	5.051.045	2.620.662	–	7.671.707	20.277.812	1.172.586	29.122.105
Zwiększenia z tytułu							
• połączenia jedn. gospodarczych	7.033.988	–	9.900.000	16.933.988	–	–	16.933.988
• zmian konsolidacyjnych	–	709.006	390.033	1.099.039	1.323.735	–	2.422.774
• nakładów inwestycyjnych	56.939	5.040.442	827	5.098.209	3.674.836	106.596	8.879.641
Zmniejszenia	(250.371)	–	–	(250.371)	(695)	–	(251.066)
Odpisy amortyzacyjne	(238.332)	–	(20.190)	(258.522)	(222.283)	(45.953)	(526.758)
Różnice kursowe	(32.868)	–	–	(32.868)	60.288	11.938	39.357
Stan na 31.12.2006	11.620.401	8.370.109	10.270.670	30.261.181	25.113.693	1.245.167	56.620.042
w tym w							
• Czechy	–	4.411.537	–	4.411.537	1.226.219	–	5.637.756
• Polska	2.910.670	3.958.572	–	6.869.242	4.669.359	1.245.167	12.783.768
• Niemcy	–	–	–	–	13.044.212	–	13.044.212
• Austria	–	–	–	–	6.072.314	–	6.072.314
• Węgry	8.709.731	–	10.270.670	18.980.402	100.798	–	19.081.200
• pozostałe kraje	–	–	–	–	792	–	792
Stan na 31.12.2006	11.620.401	8.370.109	10.270.670	30.261.181	25.113.693	1.245.167	56.620.042

Zmiany zobowiązań finansowych segmentu

na dzień 31 grudnia 2006

w EUR	Asset Management			Suma	Develop- ment	Inne	Razem
	wynajęte	pustostan	pozostałe				
Kredyty 1.1.2006	(2.935.237)	(1.458.037)	–	(4.393.274)	(17.844.705)	(298.087)	(22.536.065)
• Zmiany konsolidacyjne	(1.529.012)	(224.369)	(4.763.019)	(6.516.400)	–	–	(6.516.400)
• Nowe zobowiązania	(3.944.620)	(3.770.014)	(8.031.869)	(15.746.503)	(23.816.753)	(385.108)	(39.948.365)
• Leasing finansowy	–	–	–	–	–	–	–
• Spłata rat	1.932.271	–	4.763.019	6.695.290	5.243.046	14.075	11.952.412
• Różnice kursowe	–	–	–	–	(26.144)	(13.271)	(39.415)
Kredyty 31.12.2006	(6.476.598)	(5.452.419)	(8.031.869)	(19.960.886)	(36.444.555)	(682.391)	(57.087.833)
Pożyczki od JV 1.1.2006	–	(655.020)	–	(655.020)	(1.103.928)	(34.948)	(1.793.896)
• Zmiany konsolidacyjne	–	(47.702)	–	(47.702)	–	–	(47.702)
• Nowe zobowiązania	–	(262.865)	–	(262.865)	(4.712.995)	(3.079)	(4.978.939)
• Spłata rat	–	–	–	–	2.521.114	–	2.521.114
• Różnice kursowe	–	–	–	–	–	(311)	(311)
Pożyczki od JV 31.12.2006	–	(965.587)	–	(965.587)	(3.295.809)	(38.338)	(4.299.734)

Wynik segmentu „Asset Management & Development”

w porównaniu z rokiem poprzednim

w EUR	Asset Management		Development		Inne	
	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Przychody ze sprzedaży	1.330.846	2.500.429	4.729.823	2.445.768	330.345	50.019
Zmiana stanu	–	–	601.084	995.261	–	–
Sprzedaż spółek & rozwiązanie ujemnych wartości firmy	–	–	10.499.465	38.329.924	–	–
Pozostałe przychody operacyjne	70.559	–	4.583.356	(21.471)	57.460	–
Koszty materiałów	(300.803)	(464.046)	(423.859)	(2.344.280)	(319.229)	(25.689)
Koszty rozwoju projektów	–	–	(1.964.917)	(283.982)	–	–
Świadczenia pracownicze	(44.271)	(80.419)	(2.753.685)	(2.239.441)	–	–
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych i wartości niematerialnych	(250.152)	(509.873)	(268.380)	(161.092)	(45.953)	(3.828)
Pozostałe koszty operacyjne	(407.987)	(264.516)	(1.633.172)	(2.530.037)	(9.145)	(22.392)
Wynik z działalności operacyjnej segmentu	398.192	1.181.575	13.369.715	34.190.650	13.478	(1.891)
w tym w						
• Czechy	(30.007)	923.266	2.177.032	(3.045.089)	–	–
• Polska	(26.920)	–	5.069.708	(395.287)	13.478	(1.891)
• Niemcy	–	–	272.621	297.914	–	–
• Austria	–	–	5.277.971	38.469.717	–	–
• Węgry	455.119	258.309	768.224	(747.399)	–	–
• pozostałe	–	–	(195.839)	(389.206)	–	–
	398.192	1.181.575	13.369.715	34.190.650	13.478	(1.891)

W wyniku podsegmentu „Asset Management” za rok poprzedni uwzględniono udział w wyniku spółek „Intercom & Tarabulus”, które na koniec roku obrotowego 2005 zaklasyfikowano jako „dostępne do sprzedaży”, a w roku obrotowym 2006 sprzedano. Sprzedaż została uwzględniona – podobnie jak przychody z połączenia jednostek gospodarczych – w podsegmentcie „Development”.

Przepływy pieniężne segmentu „Asset Management & Development”

w porównaniu z rokiem poprzednim	Asset Management		Development		Inne	
w EUR	2006	2005	2006	2005	2006	2005
Wpływy wynajem	1.473.249	2.518.812	2.748.577	1.383.091	350.998	25.864
Wpływy Development	–	–	1.650.695	3.274.481	–	–
Przychody z tytułu odsetek	(485)	6.692	515.456	693.455	16	2.135
Wypływy Development	(207.913)	–	(1.988.789)	(4.752.271)	–	–
Koszty materiałów	(230.662)	(544.590)	351.365	(70.766)	(281.812)	(17.049)
Świadczenia pracownicze	(33.820)	(80.818)	(2.870.374)	(2.174.353)	–	–
Pozostałe wypływy	(254.749)	(269.492)	(3.672.883)	(730.327)	(11.728)	(24.759)
Podatek dochodowy	(14.070)	(251.890)	(523.658)	(107.968)	–	–
Przepływy pieniężne segmentu z działalności operacyjnej	731.549	1.378.715	(3.789.611)	(2.484.659)	57.474	(13.809)
Wpływy z tytułu sprzedaży grup do zbycia	–	–	10.241.616	30.819.124	–	–
w tym w						
• Czechy	(38.724)	916.400	(177.489)	(106.968)	–	–
• Polska	(7.267)	–	32.289	(730.356)	57.474	(13.809)
• Niemcy	–	–	293.272	335.302	–	–
• Austria	–	79.401	(3.517.556)	(44.653)	–	–
• Węgry	777.541	382.913	(305.228)	(2.123.559)	–	–
• przesunięcia w ramach segmentu	114.899	(185.575)	(114.899)	185.575	–	–
	731.549	1.378.715	(3.789.611)	(2.484.659)	57.474	(13.809)

Operacyjne przepływy pieniężne w podsegmentcie „Development” są z reguły ujemne, o ile nie dokonuje się rozliczenia zlecenia budowlanego na rzecz osób trzecich, ponieważ w segmencie tym ujmuje się głównie przychody ze sprzedaży spółek. Przychody te należy wykazać w przepływach pieniężnych z tytułu zmian konsolidacyjnych

7. Noty do skonsolidowanego rachunku zysków i strat

7.1. Przychody ze sprzedaży i pozostałe przychody operacyjne

Przychody ze sprzedaży obejmują wzajemne rozliczenia z joint ventures w wysokości 1.124.090,– EUR (w roku poprzednim 1.076.847,– EUR) oraz rozliczenia wzajemne z podmiotami powiązanymi w wysokości 10.000,– EUR (w roku poprzednim 96.287,– EUR).

W pozycji „pozostałe przychody operacyjne” wykazano w roku obrotowym przejęte kredyty w związku z nabyciem Hotelu Sobieski w wysokości 2.164.153,– EUR (por. nota 4.4.) oraz przychody z tytułu rozwiązania rezerw w wysokości 1.959.187,– EUR (por. nota 21). Pozostała kwota przypada głównie na przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych oraz nieruchomości inwestycyjnych.

7.2. a) Koszty materiałów i usług obcych

W tej pozycji wykazano wszystkie usługi obce związane z osiągniętymi przychodami ze sprzedaży, o ile można je zaliczyć bezpośrednio do „Costs of Sales” lub „Direct Expenses” z działalności hoteli. Ponadto ujęto koszty operacyjne nie podlegające refakturowaniu, które należy zaliczyć do „nieruchomości inwestycyjnych” (nota 11).

Pozycja kosztów materiałów i usług obcych zawiera Managementfees z segmentu Hotels&Resorts wobec Related Parties (Vienna International AG) w wysokości 3.268.242, – EUR (w roku poprzednim 2.634.768, – EUR) oraz wobec partnerów joint venture (InterCont) w wysokości 133.207, – EUR (w roku poprzednim 103.946, – EUR).

b) Usługi na rzecz rozwoju projektów

Pozycja ta obejmuje koszty zakupu usług na rzecz projektów znajdujących się w fazie rozwoju.

7.3. Koszty świadczeń pracowniczych dzielą się następująco:

w EUR	2006	2005
Koszty bieżące świadczeń pracowniczych		
Wynagrodzenia	11.878.060	6.488.375
Składki na ubezpieczenie społeczne	2.959.418	1.879.864
Pozostałe koszty wynagrodzeń	349.517	178.871
Dobrowolne świadczenia pracownicze	9.091	16.542
Refakturowane koszty udostępnionych pracowników	915.598	525.939
Płatności związane z odprawami i świadczeniami emerytalnymi	86.798	229.945
Zmiana rozliczeń międzyokresowych roszczeń z tytułu urlopu	107.121	42.520
	16.305.603	9.362.057
Zmiana funduszu socjalnego zgodnie z notą 21	(1.021.253)	257
	15.284.350	9.362.314

W pozycji wynagrodzeń kwota 832.545, – EUR (w roku poprzednim 408.710, – EUR) przypada na czterech członków Zarządu (w roku poprzednim dwóch). Ponadto pozycja ta obejmuje bonus zależny od wyników Grupy w wysokości 1.045.742, – EUR (w roku poprzednim 0, – EUR), płatny w roku 2007.

Przedstawicielom pracowników w Radzie Nadzorczej spółek zależnych wypłacono 41.198, – EUR (w roku poprzednim 0, – EUR), członkom Rad Nadzorczych będących jednocześnie członkami Zarządu Warimpex Finanz – und Beteiligungs AG tantiemy w wysokości 16.824, – EUR (w roku poprzednim 0, – EUR).

W roku obrotowym średnie zatrudnienie wyniosło 940 osób (w roku poprzednim 638).

W odniesieniu do pracowników – nie uwzględniając członków Zarządu – wynagrodzenia brutto wzrosły w porównaniu z rokiem poprzednim o ok. 8%, co w dużej części wynika z faktu, że świadczenia pracownicze w zagranicznych spółkach zależnych wypłacane są w walucie krajowej. W roku obrotowym szczególnie czeska Korona zyskała na wartości wobec Euro o 5%. Pracownicy spółek podlegających konsolidacji proporcjonalnie zostali uwzględnieni w odpowiedniej części. Pracownicy spółek ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy i po raz ostatni zostali uwzględnieni w odpowiedniej części za okres przynależności do Grupy.

7.4. Pozostałe koszty operacyjne dzielą się następująco:

w EUR	2006	2005
Ujemne różnice kursowe	107.970	615.054
Koszty Pre-Opening (Hotel Angelo Praga)	242.350	28.982
Koszty doradztwa prawnego	1.490.953	559.143
Koszty administracyjne	1.026.237	612.864
Reklama	258.899	243.385
Konserwacja	23.433	50.683
Podatek naliczony nieodliczalny	370.524	219.846
Property Costs	919.793	441.414
Niewykorzystane rezerwy krótkoterminowe	(320.049)	(394.835)
Odpisy aktualizacyjne aktywów obrotowych	(269.416)	418.712
Pozostałe	477.846	1.295.549
	4.328.540	4.090.797

Nieodliczalny podatek naliczony dotyczy przede wszystkim Hotelu Dvořák w CZ-Karlovy Vary, który dla celów podatku VAT rozróżnia działalność hotelową oraz (niepodlegającą VAT) uzdrowiskową. Property Costs obejmują składki ubezpieczeniowe, podatki od nieruchomości gruntowych i opłaty dzierżawne za działki gruntu. W związku z projektem „Örs Utca”, którego wartość skorygowano częściowo w roku poprzednim, w roku obrotowym zostały częściowo zawarte umowy sprzedaży, co pozwoliło na cofnięcie odpisów aktualizacyjnych.

7.5. Koszty finansowe

w EUR	2006	2005
Kredyty w rachunku bieżącym, kredyty dot. projektów i inne pożyczki	7.250.036	5.416.912
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	7.781	3.522
Pożyczki od joint ventures	454.849	305.575
Pożyczki od Related Parties	24.327	32.534
	7.736.993	5.758.544
Składnik odsetkowy funduszu socjalnego	172.505	163.793
Odsetki dot. pochodnych instrumentów finansowych	192.850	–
Koszt pozyskania kapitału	80.233	154.120
Straty z tytułu sprzedaży papierów wartościowych, dostępnych do sprzedaży (por. nota 14)	18.579	–
Impairment udziałów	–	18.411
Impairment udzielonych pożyczek	–	4.325.009
	8.201.160	10.419.877
Niezrealizowane straty z tytułu pochodnych instrumentów finansowych	–	18.683
	8.201.160	10.438.561

Informacje dotyczące warunków oprocentowanych kredytów i pożyczek zawarte są w nocie 20.7. Koszty pozyskania kapitału obejmują prowizje za udostępnione kwoty oraz prowizje od kredytów ujęte w aktywach i amortyzowane przez okres spłaty kredytu.

7.6. Przychody finansowe

w EUR	2006	2005
Przychody z Cashmanagement	294.340	867.509
Przychód z inwestycji finansowych	345.048	129.021
Odsetki od pożyczek na rzecz joint ventures	585.590	335.660
Odsetki od pożyczek na rzecz Related Parties	176	115.403
	1.225.154	1.447.594
Wynagrodzenia z tytułu gwarancji	10.217	126.974
Dodatnie różnice kursowe w związku z kredytami w CHF	928.659	161.571
Wzrost wartości skorygowanych inwestycji finansowych	3.717.319	–
	5.881.350	1.736.139
Niezrealizowane zyski z pochodnych instrumentów finansowych	1.070.919	15.998
	6.952.269	1.752.137

Dzięki zmniejszeniu kredytu zrealizowano w roku obrotowym dodatnie różnice kursowe w związku z kredytami w CHF w wysokości 713.972,– EUR. 214.688,– EUR dotyczy niezrealizowanych zysków z wyceny kredytu bankowego na dzień bilansowy, który nie jest zabezpieczony w związku z ryzykiem kursowym (por. nota 20 oraz 26.1.).

Pozycja przychody z Cashmanagement obejmowała w roku poprzednim zrealizowane przychody w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi w wysokości 681.637,– EUR, a w roku obrotowym w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi powstały koszty z tytułu odsetek (por. nota 7.5.).

Informacje dot. pozycji „niezrealizowane zyski/straty z pochodnych instrumentów finansowych” zawarte są w nodzie 26.2. Informacje dot. pozycji „Wzrost wartości skorygowanych inwestycji finansowych” (por. nota 15).

8. Podatek dochodowy

Przejście między kosztem podatku dochodowego i iloczynem bilansowego wyniku okresu i obowiązującej stawki podatkowej Grupy za rok obrotowy 2006 i 2005 przedstawia się następująco:

w EUR	2006	2005
Wynik brutto	21.552.472	35.272.519
Wynik skonsolidowany brutto 25% (rok poprz. 25%)	(5.388.118)	(8.818.130)
± Zmiany stawek podatkowych	–	17.961
± Różnice w zagranicznych stawkach podatkowych	578.961	(278.381)
± Przychody wolne od podatku zgodnie z § 10 KStG	1.075.053	10.301.625
± Różnice stałe	(615.533)	(33.995)
± Odliczenie związane z wykazanymi dotychczas różnicami przejściowymi	(188.384)	(3.236.590)
± Aktywowanie nie wykazanych dotychczas różnic przejściowych	2.651.753	67.132
± Efekt ujemnych wartości firmy	1.115.104	223.749
± Efekt różnic kursowych	429.069	153.917
	(342.095)	(1.602.710)
Efektywna stawka podatkowa	1,59%	4,54%

W roku obrotowym i w roku poprzednim nie ujęto żadnych rezerw z tytułu podatku odroczonego od zatrzymanych zysków jednostek zależnych lub joint venture, ponieważ tego rodzaju wypłaty nie podlegają opodatkowaniu w Unii Europejskiej.

Podatek odroczoney w związku z przejściowymi różnicami dot. udziałów w jednostkach zależnych lub joint ventures został wykazany w sprawozdaniu. Międzyokresowe rozliczenia z tytułu podatków odroczonego dotyczą:

w EUR	Aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczoney	
	2006	2005	2006	2005
Różnice w rzeczowych aktywach trwałych ¹⁾	1.873.460	1.710.292	(25.743.179)	(11.395.422)
Aktualizacja wyceny aktywów trwałych	–	–	(1.306.324)	(1.754.188)
Przejściowe różnice w związku z udziałami w jednostkach zależnych i joint ventures	1.307.841	2.461.959	(2.679.922)	(2.619.606)
Różnice z wyceny w aktywach obrotowych	292.144	71.902	(108.571)	(6.115)
Różnice w zasadach opodatkowania funduszu socjalnego	421.653	181.320	–	–
Różnice z wyceny kapitału obcego ¹⁾ i rezerw	9.516.939	1.180.190	(1.369.873)	(175.700)
Aktywowanie strat podatkowych z lat ubiegłych	7.143.344	5.905.572	–	–
	20.555.381	11.511.236	(31.207.870)	(15.951.031)
Saldo wobec tego samego organu podatkowego	(13.859.201)	(2.516.254)	13.859.201	2.516.254
Impairment dot. podatku odroczonego ²⁾	(4.166.557)	(6.550.215)	–	–
	2.529.622	2.444.767	(17.348.669)	(13.434.777)

¹⁾ Zmiana wyniku głównie z zaksięgowania leasingu finansowego „Hotelu Dream Castle” Paryż (por. nota 2.21.).

²⁾ Impairment dot. podatku odroczonego dotyczy głównie strat z ubiegłych okresów, które w najbliższym czasie nie mogą być skompensowane z zyskami podlegającymi opodatkowaniu.

Zmiany rozliczeń z tytułu podatku odroczonego:

w EUR	Aktywa z tytułu podatku odroczonego		Rezerwa na podatek odroczoney	
	2006	2005	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	2.444.767	3.579.754	13.434.777	2.324.610
Zwiększenia z tytułu połączeń jednostek gospodarczych	(157.608)	(195.823)	4.141.895	9.159.185
Odwrócenie obowiązków podatkowych/ zobowiązanie podatkowe	–	28.473	–	28.473
Zmiana pozycji (IFRS 5)	–	(108.541)	–	76.130
Ujęta bezpośrednio w kapitale własnym Grupy zmiana w związku z				
• korektą Fair Value papierów wartościowych	2.363	(5.112)	(5.391)	–
• przeliczeniem pozycji w walucie	287	5	46	–
• Cashflow Hedges	–	(45.439)	13.329	–
• aktualizacją wyceny aktywów trwałych	–	–	–	1.692.238
Ujęta w wyniku Grupy zmiana				
• grupy do zbycia zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	27.562	–	–	–
• pozostałe zmiany	212.251	(808.549)	(235.989)	154.141
Stan na 31 grudnia	2.529.622	2.444.767	17.348.669	13.434.777

9. Kapitał akcyjny, zysk przypadający na jedną akcję

Ilość wyemitowanych akcji wzgl. kapitał podstawowy zmieniały się następująco:

	w EUR
1 stycznia 2006	
Kapitał podzielony na 15.000 sztuk akcji na okaziciela o nominale po 1.000,– EUR.	15.000.000
8 lutego 2006	
Odbłyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, na którym podjęto uchwałę o przekształceniu 15.000 akcji o określonej wartości nominalnej na 15 mln akcji jednostkowych bez określonej wartości nominalnej.	
18 maja 2006	
Na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy dotyczącym roku obrotowego zakończonego 31.12.2005 podjęto uchwałę o podwyższeniu kapitału ze środków spółki, dzięki czemu ilość akcji wzrosła z 15.000.000 do 30.000.000 sztuk. Koszty tej transakcji dotyczą podatku w wysokości 1% kwoty podwyższenia kapitału i zostały wykazane po uwzględnieniu przypadającego podatku jako odliczenie od kapitału własnego. Podwyższenie kapitału wpisano do rejestru handlowego w dniu 7.7.2006.	15.000.000
31 lipca 2006	
Na Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy podjęto uchwałę o zatwierdzeniu kapitału do maks. wysokości 15 mln EUR.	
31 grudnia 2006	
30 mln akcji jednostkowych bez wartości nominalnej.	30.000.000
26 stycznia 2007	
Podwyższenie kapitału w drodze emisji nowych akcji, giełda w Wiedniu i Warszawie.	6.000.000
	36.000.000

Ponadto na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy z dnia 18 maja 2006, dotyczącym roku obrotowego 2005, podjęto uchwałę o wypłacie dywidendy w wysokości 2 mln EUR (0,07 EUR na akcję), która została wypłacona akcjonariuszom 18 lipca 2006.

Nie istnieją żadne przesłanki, które mogłyby prowadzić do rozwodnienia roszczeń z tytułu dywidendy, tak więc zysk podstawowy przypadający na jedną akcję odpowiada rozwodnionemu zyskowi przypadającemu na jedną akcję.

Zgodnie z Ustawą o akcjach sprawozdanie finansowe spółki Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG na dzień 31.12.2006, sporządzone według austriackich przepisów o rachunkowości, stanowi podstawę do wypłaty dywidendy.

Sprawozdanie to wykazuje zysk netto w wysokości 11.392.467,– EUR. Zarząd proponuje Walnemu Zgromadzeniu Akcjonariuszy wypłacić z zysku bilansowego w wysokości 30.810.015,– EUR na kapitał akcyjny wynoszący 30 mln EUR dywidendę w wysokości 5.400.000,– EUR (0,18 EUR na akcję), a pozostały zysk w wysokości 25.410.015,– EUR przenieść na przyszłe okresy.

Struktura akcjonariuszy

	30.12.2006		(Por. 31.12.2005)	26.1.2007	
	%	Szt.		%	Szt.
Amber Privatstiftung	19,1%	5.721.999	3.000.000	15,9%	5.721.999
Bocca Privatstiftung	19,1%	5.721.999	3.000.000	15,9%	5.721.999
Georg Folian	28,1%	8.444.001	4.500.000	17,9%	6.444.001
Franz Jurkowitsch	28,1%	8.444.001	4.500.000	17,9%	6.444.001
Friedrich Grassi (od 28.6.2006)	1,0%	299.999	–	0,8%	299.999
Herbert Grassi (od 28.6.2006)	0,5%	150.001	–	0,4%	150.001
Christa Stampfer-Grassi (od 28.6.2006)	1,0%	299.999	–	0,8%	299.999
Sylvia Grassi (od 28.6.2006)	0,5%	150.001	–	0,4%	150.001
Alexander Jurkowitsch (od 20.12.2006)	0,9%	256.000	–	0,7%	256.000
Christian Fojtl (od 20.12.2006)	0,9%	256.000	–	0,7%	256.000
Jerzy Krogulec (od 20.12.2006)	0,9%	256.000	–	0,7%	256.000
Free Float (od 26.1.2007)	0,0%	–	–	27,8%	10.000.000
		30.000.000	15.000.000		36.000.000

10. Rzeczowe aktywa trwałe

31 grudnia 2005

w EUR	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wypożyczenie przedsię- biorstwa Inwentarz hotelowy	Leasing finansowy	Urządzenia i maszyny	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2005	21.911.475	112.878.939	7.922.974	–	359.398	143.072.786
Zmiany konsolidacyjne	23.859.971	19.038.092	649.974	–	–	43.548.037
Zwiększenia z tytułu inwestycji	2.462.259	3.808.595	1.218.824	–	787.412	8.277.090
Zmniejszenia	–	–	(32.964)	–	–	(32.964)
Zmiana pozycji (nota 11)	(2.811)	41.447	(290.304)	–	–	(251.667)
Odpisy amortyzacyjne	(49.027)	(3.860.646)	(1.699.338)	–	–	(5.609.011)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	14.992	82.934	4.695	–	25.776	128.398
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2005	48.196.859	131.989.362	7.773.863	–	1.172.586	189.132.670
Koszt nabycia lub wytworzenia ¹⁾	48.369.397	188.587.241	13.568.373	–	1.172.586	251.697.598
Skumulowane odpisy amortyzacyjne ¹⁾	(172.538)	(56.597.879)	(5.794.511)	–	–	(62.564.928)
	48.196.859	131.989.362	7.773.863	–	1.172.586	189.132.670
w tym zawarte						
• aktywa w budowie	–	7.159.480	–	–	1.172.586	8.332.066
• zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych	595.886	–	20.000	–	–	615.886

31 grudnia 2006

	Grunty i prawa z nimi zrównane	Budowle razem z budowlami na obcym gruncie	Wypożyczenie przedsię- biorstwa Inwentarz hotelowy	Leasing finansowy	Urządzenia i maszyny	Razem
Wartości bilansowe na 1 stycznia 2006	48.196.859	131.989.362	7.773.863	–	1.172.586	189.132.670
Businesscombination IFRS 3	10.537.243	18.878.035	249.469	–	–	29.664.747
Zwiększenia przez zakup dalszych udziałów	5.163.921	15.131.971	467.719	–	–	20.763.611
Zwiększenia przez leasing finansowy	–	–	–	26.680.848	–	26.680.848
Zwiększenia z tytułu inwestycji	1.741.483	27.908.956	3.523.768	–	104.755	33.278.961
Zmniejszenia	–	–	(695)	–	–	(695)
Zmiana pozycji (nota 11)	300.599	(3.522.290)	(415.543)	–	–	(3.637.234)
Odpisy amortyzacyjne	(153.884)	(4.628.336)	(2.232.746)	(580.155)	(45.191)	(7.640.311)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	146.966	(73.504)	(887)	–	11.882	84.456
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2006	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
Koszty nabycia lub wytworzenia ¹⁾	66.259.609	211.764.365	15.438.328	26.680.848	1.289.222	321.432.372
Skumulowane odpisy amortyzacyjne ¹⁾	(326.422)	(26.080.172)	(6.073.379)	(580.155)	(45.191)	(33.105.319)
	65.933.186	185.684.193	9.364.949	26.100.693	1.244.032	288.327.053
w tym zawarte						
• aktywa w budowie	–	22.328.595	–	–	345.949	22.674.543
• zaliczki na poczet rzeczowych aktywów trwałych	148.665	–	–	–	–	148.665

¹⁾ Koszty nabycia lub wytworzenia oraz skumulowane odpisy amortyzacyjne zostały skorygowane w roku obrotowym o ok. 35,8 mln EUR. Korekta była konieczna, ponieważ w roku poprzednim przy przejściu spółki „Recoop Tour a.s.” z konsolidacji proporcjonalnej na pełną przez pomyłkę zaksięgowano koszt historyczny oraz skumulowane odpisy amortyzacyjne jako zwiększenie z tytułu konsolidacji. Korekta roku poprzedniego nie miała żadnego wpływu na bilans i dotyczy tylko prezentacji „kosztów nabycia” wzgl. „skumulowanych odpisów amortyzacyjnych”.

Rzeczowe aktywa trwałe o wartości bilansowej 268.521.816,– EUR (w roku poprzednim 185.704.162,– EUR) stanowią najważniejsze zabezpieczenie kredytów Grupy (por. nota 20.1.). Zwiększenia obejmują aktywowane odsetki w ramach finansowania budowy w wysokości 371.030,– EUR (w roku poprzednim 105.100,– EUR). Koszt pozyskania kapitału w tym zakresie wynosi EURIBOR +1,5% – 2,5%.

Joint venture UBX Praha 2 s.r.o. zobowiązała się zgodnie z umową o dzieło z dnia 1.9.2005 do zlecenia budowy biurowca w CZ-Pradze. Roboty budowlane zakończono w roku obrotowym, przekazanie, a tym samym zmiana pozycji na „nieruchomości inwestycyjne” nastąpiło w lutym 2007.

Jednolity dla całej Grupy okres użytkowania oszacowano następująco:	2006	2005
• Budynki (oraz leasing finansowy Hotel „Dream Castle” Paryż)	Ø 35 lat	Ø 35 lat
• Wypożyczenie przedsiębiorstwa	7–10 lat	7–10 lat
• Urządzenia i maszyny	20 lat	20 lat

Budynki rozkładane są zgodnie z IAS 16.43 (Component Approach) na obiekty budowlane (szacunkowy okres użytkowania 60 lat) i urządzenia instalacyjne w budynkach (szacunkowy okres użytkowania 15 lat), każdorazowo w odniesieniu do historycznej daty nabycia i pozostałego okresu użytkowania.

Zwiększenia z tytułu inwestycji dotyczą następujących projektów:

w EUR	2006	2005
Nabycie nieruchomości „Andel's Łódź Sp. z o.o.” w PL-Łódź	5.234.078	–
Ukończenie Hotelu Angelo Praga (rok poprz. w budowie)	4.865.116	2.326.145
Rozpoczęcie budowy Hotelu Andel's Kraków (w budowie)	6.450.841	–
Remont Hotelu Dvořák w CZ-Praga	2.569.339	1.688.691
Zakup Landsberger Allee Berlin, Hotel Andel's Berlin	2.697.701	–
Postęp projektu biurowiec UBX 2 Andel's City Praga (w budowie)	3.108.146	652.309
Zakup gruntów PL-Białystok, „Białystok Shopping”	1.671.517	541.593
Ukończenie biurowca „Parkurs Tower Warszawa	1.710.332	391.727
Zakup gruntów „Multi Development Sp. z o.o.” w PL-Kraków	1.663.684	–
Remont Hotelu Palace w CZ-Praga	1.081.416	–
Pozostałe projekty i bieżące inwestycje zamienne w hotelach	2.226.793	2.676.625
	33.278.961	8.277.090

Pozostałe projekty dotyczą między innymi aktywowanych kosztów wstępnych projektów „Hotel Le Palais Warszawa” w wysokości 325.396,– EUR, „Angelo Pizeń” w wysokości 319.580,– EUR i „Angelo Katowice” w wysokości 252.493,– EUR.

Inwestycje zamienne i związane z rozbudową w hotelach obejmują prace związane z przebudową w Hotelu Diplomat w wysokości 233.218,– EUR. W zakresie administracji zakupiono w roku obrotowym rzeczowe aktywa trwałe w wysokości 235.187,– EUR.

Przepływy pieniężne

Wpływy z tytułu inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe i wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych przedstawiają się następująco:

w EUR	2006	2005
Wpływy ze sprzedaży	26.407	13.643
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(33.278.961)	(8.277.090)
± Zobowiązania związane z inwestycjami	7.578.964	(547.307)
± Rozliczenie podatków związanych z inwestycjami	(2.845.755)	1.070.663
	(28.545.752)	(7.753.734)

11. Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne zostały wykazane według kosztów historycznych pomniejszonych o planowe liniowe odpisy amortyzacyjne i odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości, szacunkowy okres użytkowania wynosi średnio 35 lat i przedstawiają się one następująco:

w EUR	2006	2005
Wartość netto na 1 stycznia	5.028.903	17.021.062
Zwiększenia z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	16.933.988	–
Nakłady inwestycyjne	279.731	47.672
Zmiana pozycji grupy do zbycia (IFRS 5)	–	(11.781.152)
Zmiana pozycji (nota 10) rzeczowych aktywów trwałych	3.637.234	251.667
Zmniejszenia	(250.371)	–
Odpisy amortyzacyjne	(258.139)	(500.663)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	(32.868)	(9.683)
Wartość bilansowa na 31 grudnia	25.338.478	5.028.903
Koszty nabycia lub wytworzenia	26.179.644	6.259.161
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(841.166)	(1.230.258)
Wartość bilansowa na 31 grudnia	25.338.478	5.028.903
• w tym stanowiące podstawowe zabezpieczenie oprocentowanych pożyczek i kredytów	25.422.845	4.680.796
• zawarta wartość gruntu	3.214.342	869.954

Zmniejszenie dotyczy biurowca „Török Floris” posiadanego przez Revital Rt., który sprzedano 20 kwietnia 2006 za 130 mln HUF (486.163, – EUR). Wyptywy z tytułu inwestycji dotyczą rozpoczętych w roku obrotowym prac związanych z rozbudową biurowca „Dioszegi Utca” oraz z przebudową biurowca „Pauler Utca”, nabytego w ramach połączenia jednostek gospodarczych.

Wynik z pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”

w EUR	Budynki ukończone ale jeszcze nie wynajęte	Budynki skonsolidowane częściowo z tytułu przynależności do Grupy	Budynki skonsolidowane w trakcie porównywalnego okresu roku poprzedniego	Budynki ujęte w wyniku roku poprzedniego sprzedane w r. obrotowym	Razem
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2006	3.958.572	16.838.850	4.541.056	–	25.338.478
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2005	–	–	5.028.903	–	5.028.903
Wartość godziwa zgodnie z opinią na koniec roku w odniesieniu do udziału Grupy (rok poprz.)	8.365.000 –	18.265.000 –	6.880.000 6.323.407	– –	33.495.000 6.323.407
Umowy najmu i refakturowane koszty eksploatacyjne (rok poprz.)	– –	535.158 –	718.303 681.951	25.277 1.898.272	1.278.738 2.580.223
Koszty eksploatacyjne (rok poprz.)	– –	(103.815) –	(187.046) (136.653)	(9.943) (327.393)	(300.803) (464.046)
Konserwacja ujęta w wyniku (rok poprz.)	– –	(12.546) –	(7.992) (22.453)	(2.895) (28.230)	(23.433) (50.683)
Przychody netto z tytułu wynajmu (rok poprz.)	– –	418.798 –	523.265 522.845	12.439 1.542.649	954.502 2.065.494

W roku obrotowym ukończono biurowiec „Parkur Tower” w Warszawie i przeniesiono z pozycji „Rzeczowe aktywa trwałe w budowie” do pozycji „Nieruchomości inwestycyjne”.

W roku obrotowym zakupiono w ramach połączenia jednostek gospodarczych trzy budynki biurowe, które uwzględniono w wyniku Grupy tylko za okres przynależności do Grupy: „Biurowiec Sobieski” – od 1 grudnia 2006; „Biurowiec Erzsebet” – od 1 listopada 2006; „Biurowiec Pauler Utca” – od 1 lutego 2006.

Budynki ujęte w wyniku za rok poprzedni, sprzedane w roku obrotowym, dotyczą biurowca „Török Floris”, uwzględnionego w wyniku Grupy za okres od 1 stycznia 2006 do 20 kwietnia 2006. W roku poprzednim ujęto także wyniki Centrum Multiplexcenter w Brnie, sklasyfikowanego na koniec roku 2005 jako „grupa do zbycia”.

Przepływy pieniężne

Wpływy z tytułu inwestycji w rzeczowe aktywa trwałe i wpływy z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych przedstawiają się następująco:

w EUR	2006	2005
Wpływy ze sprzedaży	479.939	–
Uzgodnione wynagrodzenia za inwestycje	(279.731)	(47.672)
± Rozliczenia podatku związanego z inwestycjami	–	(270.419)
	(279.731)	(318.091)

12. Wartości niematerialne

Zakupione oprogramowanie podlega amortyzacji przez szacunkowy okres użytkowania 5 lat.

w EUR	Oprogra- mowanie	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2005	318.206	–	318.206
Zmiana pozycji na grupę do zbycia (IFRS 5)	(268)	–	(268)
Zmiany konsolidacyjne	(13.736)	6.089.466	6.075.730
Zwiększenia	22.978	–	22.978
Odpisy amortyzacyjne	(118.099)	–	(118.099)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	19	–	19
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2005	209.100	6.089.466	6.298.567
Koszty nabycia lub wytworzenia	641.067	6.089.466	6.730.534
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(431.967)	–	(431.967)
	209.100	6.089.466	6.298.567

w EUR	Oprogra- mowanie	Wartość firmy	Razem
Wartość bilansowa na 1 stycznia 2006	209.100	6.089.466	6.298.566
Zmiany konsolidacyjne	(85)	1.311.300	1.311.215
Zwiększenia z tytułu inwestycji	137.247	–	137.247
Odpisy amortyzacyjne	(101.839)	–	(101.839)
Efekt przeliczenia pozycji w walucie	154	–	154
Wartość bilansowa na 31 grudnia 2006	244.577	7.400.765	7.645.342
Koszty nabycia lub wytworzenia	623.935	7.400.765	8.024.700
Skumulowane odpisy amortyzacyjne	(379.358)	–	(379.358)
	244.577	7.400.765	7.645.342

13. Utrata wartości firmy (goodwill)

Wartość firmy nabyta w wyniku połączenia jednostek gospodarczych została w celu sprawdzenia jej wartości przyporządkowana do następujących ośrodków generujących przepływy pieniężne: „Warimpex Leasing AG” (Hotel Amber Baltic i Hotel Savoy) w wysokości 5.784.513,– EUR; „Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH” (Recoop Tour a.s. Hotel Diplomat) w wysokości 304.952,– EUR.

Zwiększenia w roku obrotowym dotyczą nabycia udziałów mniejszościowych w spółce „UBX Praha 1 s.r.o.” zgodnie z notą 4.6. oraz nabycia spółki „Idit kft” zgodnie z notą 4.5.

Możliwa do uzyskania wartość jednostek generujących przepływy pieniężne określana jest każdorazowo na podstawie wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia w oparciu o zewnętrzną opinię. Odpowiednie prognozy przepływów pieniężnych opierają się na stopie dyskontowej w wysokości 6,5% do 7,75% oraz na planowanym horyzoncie czasowym w wymiarze 10 lat.

14. Papiery wartościowe dostępne do sprzedaży

w EUR	2006	2005
Akcje notowane na giełdzie	602.876	1.778.637
Akcje nienotowane na giełdzie	269	252
	603.145	1.778.889
Papiery wartościowe krótkoterminowe dostępne do sprzedaży	–	5.037.000
	603.145	6.815.889

W roku obrotowym sprzedano papiery wartościowe o wartości ok. 1,154 mln EUR, które były zastawione jako zabezpieczenie kredytu bankowego, ponieważ zabezpieczenie nie było już konieczne. W związku ze sprzedażą tych papierów wartościowych powstała strata w wysokości 18.579,– EUR. Zwiększenie udziałów w spółkach nienotowanych na giełdzie wynika z podwyższenia kapitału ze środków spółki.

Na podstawie umowy z dnia 27.12.2005 Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG nabyła 43.800 sztuk akcji zwykłych bez wartości nominalnej spółki Allgemeine Baugesellschaft – A. PORR Aktiengesellschaft, notowanej na giełdzie w Wiedniu pod numerem AT0000609607 i zarejestrowanej pod numerem FN 34853 f w rejestrze handlowym Sądu Handlowego w Wiedniu, po cenie 115,- EUR za akcję – w łącznej cenie w wysokości 5,037 mln EUR. Zapłata ceny kupna oraz przeniesienie akcji miały miejsce 10 stycznia 2006.

Na podstawie umowy z dnia 20.2.2006 (transaction date 28.2.2006) w ramach wykonania zobowiązania do sprzedaży z dnia 30 grudnia 2005 sprzedano 21.900 sztuk akcji spółki A. PORR Aktiengesellschaft po ustalonej wówczas cenie 115,- EUR za akcję na rzecz fundacji Amber Privatstiftung i Bocca Privatstiftung; cena kupna została częściowo rozliczona w ramach kompensaty otwartych zobowiązań wobec obu prywatnych fundacji.

15. Pozostałe aktywa finansowe

w EUR	2006	2005
Udzielone pożyczki	3.800.777	4.969
Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych	–	49.755
Pożyczki dla joint ventures	16.002.450	9.179.519
Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji	5.014.010	5.000.000
Pożyczki na rzecz kadry kierowniczej	109.626	108.814
Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne	816.876	661.780
Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe	748.192	313.909
	26.491.931	15.318.746

Udzielone pożyczki dotyczą głównie zmniejszenia wartości pożyczki w poprzednim roku na rzecz spółki „RL UBX Hotelinvestments France”. W roku obrotowym były dzierżawca dokonał płatności zaliczkowej w wysokości ok. 11 mln EUR, dzięki czemu pierwotny plan spłaty wydaje się być zabezpieczony, a tym samym pożyczka została ujęta według zdyskontowanej wartości bieżącej. Umowa dzierżawy została przejęta przez joint venture „UBX II (France) s.a.r.l” i jest traktowana jako leasing finansowy (por. nota 2.21.).

Zaliczki na poczet połączenia jednostek gospodarczych zostały w roku obrotowym skompensowane jak pokazano w nocie 4.3. Warunki udzielonych pożyczek na rzecz joint ventures (por. nota 20.8.).

Depozyty złożone jako zabezpieczenie gwarancji dotyczą sprzedanej w roku poprzednim spółki Andel's Praha a.s., por. nota 23.6. W zakresie warunków kompensaty z osobami powiązanymi (patrz nota 24).

Należności z tytułu ubezpieczeń przeciwko roszczeniom pracowników o świadczenia emerytalne dotyczą ubezpieczenia zawartego w zakresie przyrzeczeń emerytalnych dla członków Zarządu, pozostałe należności długoterminowe dotyczą kaucji w depozycie i podatku naliczonego w związku z rozwojem projektów w Rosji.

16. Zapasy

w EUR	2006	2005
Zapasy towarów	1.219.069	882.429
Projekty w zakresie nieruchomości w toku	1.929.291	1.238.999
	3.148.360	2.121.429

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

Projekty w zakresie nieruchomości w toku dotyczą niesprzedanych jeszcze w dniu bilansowym mieszkań z projektu dot. budynku mieszkalnego „Örs Utca”. Zostały one częściowo sprzedane w pierwszym kwartale 2007. W roku poprzednim dokonano częściowo korekty wartości tego projektu. Korekta ta została ponownie dopisana w roku obrotowym w wysokości 0,4 mln.

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

w EUR	2006	2005
Należności z tytułu dostaw i usług	4.498.393	2.454.373
Należności wobec organów skarbowych	4.592.803	1.316.049
Należności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych	205.744	–
Zapłacone zaliczki	442.844	45.325
Pozostałe krótkoterminowe należności i aktywa	525.960	419.163
Należności wobec joint ventures	600.269	34.123
Należności wobec innych osób powiązanych	15.530	22.405
Należności wobec akcjonariuszy mniejszościowych	–	30.976
Rozliczenia międzyokresowe	2.077.865	424.004
	12.959.409	4.746.419

Należności z tytułu dostaw i usług nie są oprocentowane, a ich okres spłaty wynosi z reguły 10-90 dni. Należności wobec osób powiązanych i joint ventures zostały opisane w nocie 3. Należności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych dotyczą reszty płatności z tytułu sprzedaży jednostek gospodarczych zgodnie z notą 4.1., otrzymanych w lutym 2007.

Spośród wykazanych należności z tytułu podatków kwota 1.984.989,– EUR dotyczy podatku naliczonego z tytułu dokonanego w grudniu 2006 przeniesienia nieruchomości w ramach Grupy – hotel i biurowiec „Sobieski”.

W nocie 22 wykazano zobowiązania z tytułu podatku w tym zakresie.

Zobowiązania z tytułu podatku VAT w tej samej wysokości występują w spółkach ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Zarówno należności jak i zobowiązania podatkowe w związku z przeniesieniem nieruchomości zostały spłacone w lutym 2007. Pozostałe należności z tytułu podatku dotyczą przede wszystkim podatku naliczonego z tytułu inwestycji dokonanych na koniec roku i zostaną odniesione do przepływów pieniężnych również dopiero po dniu bilansowym.

Rozliczenia międzyokresowe obejmują koszty związane z pierwszym dopuszczeniem spółki na giełdę, skorygowane o podatki w wysokości 1.045.024,– EUR (brutto 1.393.365,– EUR), rozliczone bezpośrednio w kapitale własnym 26 stycznia 2007 (por. nota 9 oraz nota 27).

18. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w EUR	2006	2005
Środki pieniężne w kasie	363.879	175.360
Środki pieniężne w banku	12.750.138	6.715.482
Lokaty krótkoterminowe	2.578.594	11.015.840
Konta zablokowane w depozycie jako gwarancja płatności dot. planowanego projektu	–	1.025.767
Konta depozytowe założone dla kredytów na projekty	1.956.953	–
	17.649.563	18.932.448

Środki pieniężne w banku są oprocentowane według zmiennych stóp procentowych, których wysokość zależy od stopy oprocentowania jednodniowych lokat bankowych. Lokaty krótkoterminowe są dokonywane na różne okresy, od jednego do sześciu miesięcy, w zależności od aktualnego zapotrzebowania Grupy na środki pieniężne i są oprocentowane według ustalonych dla nich stóp procentowych.

Wartość godziwa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wynosi 17.649.563,– EUR (w roku poprzednim 18.932.448,– EUR). Konta depozytowe założone dla kredytów dot. projektów dotyczą kredytów dla Hotelu „Le Palais” oraz projektu dot. budynku mieszkalnego „Örs Utca”.

W wyniku wejścia na giełdę w styczniu 2007 Grupa zanotowała skutek podwyższenia kapitału wpływ środków pieniężnych w wysokości 62,225 mln EUR (netto, skorygowane o koszty związane z czynnościami podwyższenia kapitału).

19. Pozostałe kapitały rezerwowe

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane zyski/straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na 1 stycznia 2005	439.089	(188.198)	103.770	354.661
Różnice kursowe z przeliczenia	–	–	66.795	66.795
(Odroczone) podatki dot. różnic kursowych	–	–	(5)	(5)
Aktualizacja wyceny gruntów i budynków (IFRS 3)	7.050.993	–	–	7.050.993
(Odroczone) podatki dot. aktualizacji wyceny	(1.692.238)	–	–	(1.692.238)
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	17.422	–	17.422
(Odroczone) podatki dot. korekty Fair Value	–	(5.112)	–	(5.112)
Zyski/straty z tytułu Hedgingu	–	189.330	–	189.330
(Odroczone) podatki dot. Hedgingu	–	(45.439)	–	(45.439)
Pozostałe przeksięgowania	–	–	(9.505)	(9.505)
Stan na 31 grudnia 2005	5.797.844	(31.997)	161.055	5.926.903

w EUR	Kapitał z aktualizacji wyceny	Niezrealizowane zyski/straty	Różnice kursowe	Razem
Stan na 1 stycznia 2006	5.797.844	(31.997)	161.055	5.926.903
Różnice kursowe z przeliczenia	–	–	44.249	44.249
(Odroczone) podatki dot. różnic kursowych	–	–	222	222
Korekta Fair Value papierów wartościowych	–	(31.014)	–	(31.014)
(Odroczone) podatki dot. korekty Fair Value	–	7.753	–	7.753
Zysk/strata z tytułu Hedgingu	–	69.776	–	69.776
(Odroczone) podatki dot. Hedgingu	–	(13.257)	–	(13.257)
Pozostałe przeksięgowania	(439.089)	–	–	(439.089)
Stan na 31 grudnia 2006	5.358.755	1.262	205.527	5.565.543

Pozostałe przeksięgowania w pozycji „Kapitał z aktualizacji wyceny” dotyczą zmniejszenia z tytułu sprzedaży spółki „Intercom a.s.”, która w poprzednich latach przeszacowała grunty niezabudowane. Pozostająca pozycja to kapitał z aktualizacji wyceny zgodnie z IFRS 3 w związku z sukcesywnym łączeniem jednostek gospodarczych.

20. Zobowiązania finansowe

w EUR	2006	2005
<i>Krótkoterminowe</i>		
Kredyty w rachunku bieżącym	17.988.317	2.054.787
Bridgeloans	18.762.863	1.458.037
Kredyty na projekty	8.331.811	6.073.819
Kredyty, które w dniu bilansowym nie spełniają warunków umownych	20.496.302	17.335.685
Nieoprocentowane zobowiązania wobec banków	–	5.037.000
Pozostałe pożyczki	265.585	80.586
	65.844.876	32.039.914
<i>Długoterminowe</i>		
Kredyty na projekty	125.617.807	85.483.830
Bridgeloans	–	10.730.994
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		
• Oprocentowane zobowiązania wobec banków	19.426.035	–
• Nieoprocentowane opcje kupna i pożyczki	7.453.499	–
Pożyczki od joint ventures		
• Oprocentowane zgodnie z notą 20.8.	16.775.532	8.997.461
• Nieoprocentowane	650.995	–
Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	57.931	278.946
	169.981.798	105.491.231
Zobowiązania finansowe razem	235.826.675	137.531.145

20.1. Zobowiązania finansowe zabezpieczone hipoteką

Zobowiązania finansowe w łącznej wysokości 195.051.254,– EUR (w roku poprzednim 123.137.152,– EUR) są zabezpieczone gruntami i budynkami i zmieniały się w roku obrotowym następująco:

Kredyty celowe dot. projektów, zabezpieczone hipoteką w EUR	Stan na 1.1.2006	Zmiany konsoli- dacyjne	Nowe zobowiązania	Splata rat	Efekt różnic kursowych	Stan na 31.12.2006
Spółki z konsolidacji pełnej						
Hotel Diplomat	34.239.256	–	5.760.744	(2.394.767)	–	37.605.233
Hotel Palace	17.072.500	–	1.680.000	(1.262.000)	–	17.490.500
Hotel Chopin	–	13.244.460	–	(268.949)	–	12.975.511
Hotel Angelo Praga	1.401.842	4.164.616	6.072.382	–	–	11.638.840
Hotel Amber Baltic	10.907.262	–	–	(994.563)	(214.688)	9.698.011
Hotel Savoy	9.110.413	–	–	(610.585)	–	8.499.829
Biurowiec Erszebet-Bridgeloan	–	1.580.361	8.031.869	(1.580.361)	–	8.031.869
Hotel Le Palais	8.051.320	–	–	(360.502)	–	7.690.818
Hotel Dvořák	8.044.017	–	–	(779.219)	–	7.264.798
Biurowiec Pauler Utca	596	25	3.944.620	(229.455)	–	3.715.787
Biurowiec Cetelem	2.731.038	–	–	(145.969)	–	2.585.069
Budynek mieszkalny Örs Utca	1.850.588	–	519.629	20.095	26.124	2.416.437
Gazociąg Warszawa	–	–	380.000	(9.969)	11.522	381.553
Biurowiec Sajka Utca	203.603	–	–	(27.861)	–	175.742
	93.612.436	18.989.461	26.389.245	(8.644.102)	(177.042)	130.169.998
Joint ventures z konsolidacji proporcjonalnej						
Hotel InterContinental 33,33%	17.090.421	4.050.679	–	(887.705)	–	20.253.395
Hotel Dream Castle 50%	–	19.141.707	–	284.327	–	19.426.035
Projekt Leuchtenberggring 49,5%	10.730.994	–	–	–	–	10.730.994
Hotel & Biurowiec Sobieski 25%	–	5.452.120	1.547.880	–	–	7.000.000
Biurowiec Parkurs Tower 50%	1.458.037	–	1.750.697	–	–	3.208.733
Biurowiec Andel's Praga 50%	–	224.369	2.019.317	–	–	2.243.686
Hotel Andel's Kraków (w budowie) 50%	–	–	1.775.507	–	–	1.775.507
Kotłownia gazowa Warszawa 40%	245.263	–	–	(4.106)	1.749	242.906
	123.137.151	47.858.335	33.482.646	(9.251.587)	(175.292)	195.051.254

20.2. Pozostałe zabezpieczone kredyty w rachunkach bieżących

Kredyty w rachunkach bieżących udzielone na rzecz Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Wiedeń, w wysokości łącznej 15.571.879,– EUR były na koniec roku tymczasowo zabezpieczone gwarancjami fundacji Amber- i Bocca Privatstiftung w wysokości 6 mln EUR i zostały spłacone 26 stycznia 2007.

20.3. Kredyty z tytułu leasingu finansowego

Z tytułu leasingu finansowego zawartego w roku obrotowym (por. nota 2.21.) powstały oprocentowane kredyty. Ze względu na fakt, że dzierżawa będąca podstawą leasingu, nie reguluje kwestii rocznych minimalnych opłat dzierżawnych, cała pozycja wykazywana jest jako długoterminowa. Warunkowe opłaty czynszowe wyniosły w roku obrotowym (proporcjonalnie za 7 miesięcy) 0,881 mln EUR.

20.4. Bridgeloans

Krótkoterminowe bridgeloans dotyczą w ramach udziału Grupy projektu „Leuchtenbergring München” w wysokości 10,7 mln EUR. Umowa kredytowa przewiduje okres spłaty do 31.12.2007, w związku z czym kredyt ten został w roku obrotowym ze względu na jego termin przesunięty z długoterminowych do krótkoterminowych. Należy założyć, że w nadchodzącym roku obrotowym 2007 bridgeloan zostanie albo przedłużony albo zamieniony na kredyt dot. projektu.

Na nabycie biurowca „Erszabet Utca” w listopadzie 2006 przyznano kredyt bridgeloan w wysokości 8 mln EUR. W roku 2007 kredyt zostanie przekształcony w długoterminowy kredyt projektowy.

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

Pozycja ta dotyczy dwóch kredytów długoterminowych dot. projektów, które były obsługiwane zgodnie z umową, ale formalnie na koniec roku obrotowego nie spełniają warunków kredytowych, w związku z czym zgodnie z IFRS należy je wykazać jako krótkoterminowe. Ponieważ kredyty te były przez cały czas obsługiwane prawidłowo, finansujące banki nie zamierzają stawiać ich w stan natychmiastowej wymagalności. Obecnie trwają rozmowy na temat zmiany finansowania kredytu projektowego dot. Hotelu InterContinental Warszawa.

Planowe spłaty rat dla obu kredytów:

w EUR	2007	2008	2009	2010	2011	> 5 lat	Razem
	(1.152)	(1.152)	(1.152)	(1.152)	(1.134)	(14.753)	(20.496)

20.6. Zmiany (Cash flow) wszystkich zobowiązań finansowych

	Stan na	Zmiany	Nowe		Efekt różnic	Stan na
w EUR	1.1.2006	konsolidacyjne	zobowiązania	Spłata rat	kursowych	31.12.2006
Kredyty zabezpieczone hipoteką	123.137.151	47.858.335	33.482.646	(9.251.587)	(175.292)	195.051.254
Pozostałe kredyty w rach. bież.	–	–	15.571.879	–	–	15.571.879
Krótkoterminowe pożyczki	80.587	4.891.783	74.250	(4.781.035)	–	265.585
Długoterminowe pożyczki						
• od joint ventures	8.997.461	1.154.834	9.144.039	(2.521.114)	311	16.775.532
• od akcjonariuszy mniejsz.	278.946	–	5.108	(226.142)	19	57.931
	132.494.145	53.904.952	58.277.923	(16.779.878)	(174.962)	227.722.181
Nieoprocentowane zobowiązania						
• z leasingu finansowego	–	7.453.499	–	–	–	7.453.499
• wobec joint ventures	–	–	650.995	–	–	650.995
• wobec banków	5.037.000	–	–	(5.037.000)	–	–
	5.037.000	7.453.499	650.995	(5.037.000)	–	8.104.493
Zobowiązania finansowe razem	137.531.144	61.358.451	58.928.918	(21.816.878)	(174.962)	235.826.675

Przychody z tytułu umorzenia

zobowiązań por. nota 7.1. 2.164.153

Wpływy z tytułu spłaty pożyczek i kredytów (19.652.725)

20.7. Warunki oprocentowania krótkoterminowych i długoterminowych zobowiązań finansowych

w EUR	2006	2005
Zobowiązania finansowe razem		
• w tym nieoprocentowane	8.104.493	5.037.000
• w tym stałe oprocentowanie	242.906	245.263
• w tym zmienne oprocentowanie	227.479.275	132.248.881
	235.826.675	137.531.144

Zakres oprocentowania (obowiązujący dla roku obrotowego 2006 i porównywalnego okresu 2005)

• Kredyty w rachunkach bieżących	BUBOR/EURIBOR +1,5% – 3,65%
• Kredyty projektowe włącznie z tymi, które na dzień bilansowy nie spełniają warunków umownych	CHF-LIBOR/EURIBOR +0,5% – 2,25%
• Bridgeloans	EURIBOR +0,75% – 1,2%
• Pożyczki od joint ventures	EURIBOR +1,0% – 1,5%
• Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych	EURIBOR +1,0% – 1,5%
• Pozostałe pożyczki	EURIBOR +1,0% – 1,5%

20.8. Pożyczki od joint ventures

Pożyczki od joint ventures dotyczą otrzymanych pożyczek od partnerów joint venture we wspólnym przedsięwzięciu w zakresie udziału Grupy w joint venture. Po stronie przeciwnej w pozycji „Pozostałe długoterminowe aktywa finansowe” (por. nota 15) wykazano pożyczki udzielone przez Grupę wspólnym przedsięwzięciom joint venture. Otrzymane i udzielone pożyczki dla joint venture mają zasadniczo charakter kapitału własnego i z reguły są podporządkowane wobec finansowania projektów.

Pożyczki na rzecz/od joint ventures podlegają zmiennemu oprocentowaniu według EURIBOR +1,5% do 2,5%. Pożyczki na rzecz/od joint ventures mają zasadniczo takie same warunki; różnice kwotowe są tymczasowe lub mogą wynikać z różnic odsetkowych, będących skutkiem różnych terminów wpłaty/wypłaty.

w EUR	(Udzielone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 17)			Otrzymane pożyczki od partnerów joint venture		
	Stan		Stan	Stan		Stan
	1.1.2006	Zmiana	31.12.2006	1.1.2006	Zmiana	31.12.2006
Sienna Hotel Sp. z o.o.	(6.445.298)	(1.926.575)	(8.371.872)	6.455.970	2.603.222	9.059.192
Biurowiec Leuchtenbergring GmbH & Co. Besitz KG	(837.162)	–	(837.162)	820.584	–	820.584
GF Ramba Sp. z o.o.	(245.693)	(244.047)	(489.740)	245.653	242.915	488.567
Thermo Energia Sp. z o.o.	(32.592)	(72.412)	(105.004)	34.948	3.390	38.338
Melica Sp. z o.o.	–	(2.151.715)	(2.151.715)	–	2.180.142	2.180.142
UBX Kraków Sp. z o.o.	–	(2.068.411)	(2.068.411)	–	2.066.185	2.066.185
UBX Katowice Sp. z o.o.	(3.513)	(77.628)	(81.141)	3.169	77.566	80.735

w EUR	(Udzielone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 17)			Otrzymane pożyczki od partnerów joint venture		
	Stan		Stan	Stan		Stan
	1.1.2006	Zmiana	31.12.2006	1.1.2006	Zmiana	31.12.2006
UBX Praha 2 s.r.o.	(476.343)	22.229	(454.113)	409.367	67.652	477.020
UBX Plzeň s.r.o.	(22.405)	(134.702)	(157.107)	33.528	141.905	175.434
UBX Development (France) s.a.r.l.	(283.330)	88.285	(195.045)	283.344	11.739	295.082
UBX 1 Objekt Berlin GmbH	–	(1.091.139)	(1.091.139)	–	1.094.252	1.094.252
UBX Praha 1 s.r.o. ¹⁾	(833.184)	833.184	–	710.897	(710.897)	–
	(9.179.519)	(6.822.930)	(16.002.450)	8.997.461	7.778.070	16.775.532

¹⁾ Spółka UBX Praha 1 s.r.o. podlega pełnej konsolidacji od dnia 12 maja 2006 i od tej chwili nie jest już joint venture (por. nota 4.6.).

20.9. Pozostałe pożyczki

Pozycja ta dotyczy pozostałego zobowiązania związanego z zakupioną spółką „Próżna Properties Sp. z o.o.” wobec byłego właściciela.

20.10. Pożyczki od akcjonariuszy mniejszościowych

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

21. Rezerwy

21.1. Fundusz socjalny (nota 2.19.)

w EUR	Dobrowolne przyrzeczenia		Roszczenia ustawowe z tytułu		Razem
	świadczeń emerytalnych	premii jubileusz.	od-praw	premii jubileusz.	
Stan na 1 stycznia 2005	3.195.977	–	441.711	48.880	3.686.568
Zapłacone świadczenia	(74.900)	–	(40.441)	–	(115.341)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	159.272	–	(29.393)	2.862	132.741
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	(17.143)	–	–	–	(17.143)
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych	67.229	–	(69.834)	2.862	257
Koszty z tytułu odsetek	135.829	–	25.178	2.786	163.793
Stan na 31 grudnia 2005	3.399.035	–	397.055	54.528	3.850.618

w EUR	Dobrowolne przyrzeczenia		Roszczenia ustawowe z tytułu		Razem
	świadczeń emerytalnych	premii jubileusz.	od-praw	premii jubileusz.	
Stan na 1 stycznia 2006	3.399.035	–	397.055	54.528	3.850.618
Zapłacone świadczenia	(74.900)	–	–	–	(74.900)
Bieżące koszty związane ze stażem pracy	166.978	–	253.442	52.902	473.322
Przychody z tytułu planowych redukcji	(1.473.284)	–	–	–	(1.473.284)
Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	53.609	–	–	–	53.609
Zmiana ujęta w kosztach świadczeń pracowniczych	(1.327.597)	–	253.442	52.902	(1.021.253)
Koszty z tytułu odsetek	144.460	–	24.937	3.108	172.505
Zwiększenie z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	22.706	86.837	–	–	109.543
Różnice kursowe PLN/EUR	248	950	–	–	1.198
Stan na 31 grudnia 2006	2.238.852	87.787	675.434	110.538	3.112.611

Kwoty bieżących i czterech poprzednich okresów przedstawiają się następująco:

w EUR	2006	2005	2004	2003	2002
• Zobowiązania uzależnione od wyników	3.112.611	3.850.618	3.686.568	3.476.305	3.051.670
• Wynikające z matematyki ubezpieczeniowej (zyski)/straty	53.609	(17.143)	(41.379)	240.353	(39.740)

21.2. Pozostałe rezerwy

w EUR	Rezerwy krótko-terminowe	Rezerwy długoterminowe		Razem
		na ewentualne straty	na postępowania w toku	
Stan na 31 grudnia 2005	2.398.134	–	393.908	2.792.042
Zmiany konsolidacyjne	(590.091)	–	–	(590.091)
Wykorzystanie	(1.472.941)	–	–	(1.472.941)
Zwiększenie	1.240.990	2.467.429	–	3.708.419
Kwoty niewykorzystane, rozwiązane	(928)	–	(393.908)	(394.836)
Różnice kursowe	9.515	–	–	9.515
Zmiana pozycji wg IFRS 5	(4.774)	–	–	(4.774)
Stan na 31 grudnia 2005	1.579.906	2.467.429	–	4.047.334

w EUR	Rezerwy	Rezerwy długoterminowe		Razem
	krótko-terminowe	na ewentualne straty	na postępowania w toku	
Stan na 1 stycznia 2006	1.579.906	2.467.429	–	4.047.334
Zmiany konsolidacyjne	177.106	–	–	177.106
Wykorzystanie	87.457	(142.563)	–	(55.106)
Zwiększenie	92.076	–	–	92.076
Kwoty niewykorzystane, rozwiązane	(320.049)	(1.959.187)	–	(2.279.236)
Różnice kursowe	(10.184)	–	–	(10.184)
Stan na 31 grudnia 2006	1.606.312	365.679	–	1.971.991

Rozwiązanie pozycji „Rezerwy długoterminowe na ewentualne straty” dotyczy udzielonego w poprzednim roku zobowiązania dot. wynajmu spółki „Vladinvest s.r.o.”, które zostało rozwiązane na podstawie podnajmu na koniec roku obrotowego do wysokości zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych braków w zakresie pokrycia kosztów z tytułu tego zobowiązania. Stopa dyskontowa wynosi 5,5% (w roku poprzednim 3,5%). Por. nota 23.8. „Pozostałe zobowiązania”.

Rezerwy krótkoterminowe obejmują koszty doradztwa prawnego spółki macierzystej, których wysokość na dzień bilansowy nie została jeszcze ustalona oraz zobowiązania jednostek zależnych ujawnionych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, których wysokość jest także jeszcze nieznana. Prognozowane przepływy pieniężne z tego tytułu należy zasadniczo określić na maks. 12 miesięcy.

22. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe

w EUR	2006	2005
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10.796.696	3.484.757
Zobowiązania wobec joint ventures	800.015	169.919
Zobowiązania z tytułu połączenia jednostek gospodarczych	11.757.500	–
Zobowiązania wobec osób powiązanych	7.870.091	8.198.406
Zobowiązania inwestycyjne	2.664.384	1.268.146
Zobowiązania wobec akcjonariuszy mniejszościowych	–	275.639
Pozostałe zobowiązania	4.004.133	1.319.134
Otrzymane zaliczki	806.119	239.318
	38.698.938	14.955.320

Pozostałe zobowiązania obejmują zobowiązania z tytułu podatków w wysokości 2.410.851,– EUR (w roku poprzednim 98.206,– EUR), zobowiązania wobec zakładu ubezpieczeń społecznych w wysokości 519.056,– EUR (w roku poprzednim 298.044,– EUR) oraz niewykorzystane urlopy w wysokości 270.196,– EUR (w roku poprzednim 115.501,– EUR).

Zobowiązania z tytułu podatków wynikają głównie z transakcji dot. nieruchomości w ramach Grupy w grudniu 2006. Należności z tytułu podatków wykazano odpowiednio w nocie 17.

Warunki dot. transakcji z jednostkami i osobami powiązаныmi (por. nota 24). Zobowiązania z tytułu dostaw i usług są nieoprocentowane i zazwyczaj rozliczane w terminach 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 i obejmują także zobowiązania wobec pracowników z tytułu bieżących wynagrodzeń za grudzień 2006.

Zobowiązania inwestycyjne dotyczą głównie 2,5 mln EUR dot. niezapłaconej jeszcze części ceny kupna nieruchomości „Łódź”, która jest płatna w wysokości 1 mln EUR w chwili udzielenia pozwolenia na budowę i 1,5 mln EUR w chwili rozpoczęcia budowy; okres zapadalności należy określić do jednego roku.

Zobowiązania z tytułu połączenia jednostek gospodarczych dotyczą w kwocie 11 mln EUR nabycia 50% udziałów w spółce „GHB Grassi Hotelbeteiligungs- und Errichtungs GesmbH”, zapłaconych w styczniu 2007 (por. nota 4.10.) oraz tymczasowej korekty ceny kupna w związku z nabyciem „Hotelu i biurowca Sobieski” (por. nota 4.4.).

23. Pozostałe zobowiązania, sprawy sądowe i zobowiązania warunkowe

23.1. Zobowiązanie do budowy Hotelu Andel's w Krakowie-PL

Na mocy aktu notarialnego z dnia 21.12.2005 joint venture „UBX Kraków Sp. z o.o.” nabyła działkę w Krakowie i zobowiązała się do budowy hotelu. Budowa powinna się zakończyć w terminie 15 miesięcy od udzielenia pozwolenia na budowę, za każde rażące naruszenie tego obowiązku przez spółkę określono karę umowną w wysokości 100.000, – EUR (łącznie nie więcej jednak niż 1 mln EUR).

Pozwolenie na budowę zostało udzielone na początku roku 2006, roboty budowlane rozpoczęto w marcu 2006. Należy założyć planowe zakończenie budowy w maju 2007.

23.2. Sprawy sądowe

a) W pozycji „Pozostałe należności” wykazano zaskarżone należności o wartości księgowej netto 3,02 mln CZK (0,11 mln EUR). Należności posiadają zabezpieczenie rzeczowe.

b) 50% joint venture „UBX Development s.a.r.l.”, która w roku 2004 wybudowała hotel „Dream Castle Hotel” koło EuroDisney w Paryżu i przekazała go zgodnie z przepisami, została wezwana przez podwykonawcę w roku 2005 pod groźbą wniesienia pozwu do zapłaty kwoty ok. 3,1 mln EUR za usługi dodatkowe poza zakresem umowy o podwykonawstwo. Według informacji odpowiedzialnego reprezentanta prawnego nie można przewidzieć wyniku zakończenia ewentualnego procesu i ewentualnej płatności. 16 marca 2007 podwykonawca zwrócił się do sądu arbitrażowego.

c) Spółka-córka „Recoop Tour a.s.” nabyła zgodnie z prawem w roku 2005 działkę, na której stoi Hotel Diplomat w Pradze, nabycie zostało poprawnie wpisane do księgi wieczystej. Mimo że sprzedający w II instancji został określony jako prawowity właściciel działki, to trzecia strona wniosła przeciwko sprzedającemu nadzwyczajny środek odwoławczy, gdyż trzecia strona sama rości sobie prawo do działki. Zakup działki przez „Recoop Tour a.s.”, a następnie wpis w księdze wieczystej nie zostały jednak zaskarżone przez trzecią stronę.

W roku obrotowym wniesiony nadzwyczajny środek odwoławczy został oddalony w dwóch instancjach; obecnie sąd najwyższy w Brnie (CZ) rozpatruje odwołanie dot. oddalenia.

23.3. Zobowiązania warunkowe

W odniesieniu do spółki „Próżna Properties Sp. z o.o.” istnieje gwarancja spółki zależnej wobec miasta Warszawy dot. przeprowadzenia prac renowacyjnych na zabytkowych budynkach. Ponadto obiecano gminie Warszawa, że prace renowacyjne rozpoczną się do 31.12.2005 i zakończą najpóźniej 31.12.2008. W przypadku naruszenia umowy miastu Warszawa trzeba będzie zapłacić kwotę 560.000,– USD.

Jeżeli wskutek rażącego zaniedbania ze strony spółki do dnia 31.12.2005 nie zostanie wydane pozwolenie na budowę, to w zakresie gwarancji powstanie roszczenie z tytułu kary umownej (penalty) w wysokości 7% wartości nieruchomości. Spółka szacuje wartość nieruchomości na ok. 10,2 mln PLN (2,6 mln EUR), ponieważ jest to podstawa do określenia wysokości dzierżawy. Do dnia bilansowego nie można było rozpocząć prac renowacyjnych ze względu na brak porozumienia z odpowiednim urzędem ds. ochrony zabytków. W roku obrotowym nie dochodzono żadnych roszczeń wobec spółki.

23.4. Opcja kupna (call) dot. spółki UBX Praha 1 s.r.o. (Hotel Angelo)

W roku obrotowym spółka przyznała austriackiej spółce ubezpieczeniowej opcję kupna w zakresie przeniesienia swoich udziałów w spółce Grupy. Spółka UBX Praha 1 uruchomiła w roku obrotowym „Hotel Angelo” w dniu 10 czerwca 2006. Opcja kupna może zostać wykorzystana jednostronnie przez spółkę ubezpieczeniową od 2007 roku w ciągu trzech lat po uruchomieniu hotelu. Z powyższej opcji kupna nie wynika ani konieczność zmniejszenia wartości majątku UBX Praha 1 ani też żadne inne zobowiązania podlegające wykazaniu w sprawozdaniu.

23.5. Odpowiedzialność/gwarancja wynikająca z umowy

• W związku ze sprzedażą Hotelu Andel		
gwarancja zgodnie z notą 23.6.		5.014.010 EUR
zobowiązania warunkowe zgodnie z notą 23.7.		1.000.000 EUR
• W związku z kredytami od joint ventures		
Joint Venture Sienna Hotel Sp. z o.o.		1.500.000 EUR
Joint Venture Thermo Energia Sp. z o.o.	2.000.000 PLN	522.030 EUR

23.6. Gwarancja GOP Hotel Andel's Praga (sprzedany 2005)

Na koniec trzeciego kwartału 2005 spółki „Andel Investment Praha s.r.o.” i „Hotel Andel Praha a.s.” zostały sprzedane austriackiemu inwestorowi instytucjonalnemu. Na podstawie ceny kupna spółka udziela gwarancji do wysokości łącznie 5 mln EUR za roczne Free Cash Flow Andel's Hotel Praga w wysokości 6,16 mln EUR p.a., zabezpieczenie wartości zgodnie z austriackim wskaźnikiem cen towarów i usług z roku 2000. Gwarancja kończy się 30.9.2025.

Zgodnie z umową sprzedaży Free Cash Flow zdefiniowano następująco: GOP (Gross Operating Profit) pomniejszony o Managementfee powiększony o stałe przychody z wynajmu za część budynku nieużytkowaną jako hotel.

Jeżeli Hotel Andel's w okresie do 30.9.2025 osiągnie wyższe Free Cash Flow od gwarantowanych zabezpieczonych wartości, to spółka otrzyma 25% nadwyżki jako udział w zysku. Ewentualny udział w zysku zostanie najpierw dopisany do celowego konta depozytowego i podwyższony do dnia 31.3.2019 gwarancję wartości do maks. 8 mln EUR.

Z rozliczenia pierwszego okresu obserwacyjnego (IV kwartał 2005) wynika udział w zysku w wysokości 14.010,– EUR, który z jednej strony podwyższa gwarancję, a z drugiej został wpłacony przez kupującego na zablokowane konto depozytowe wykazane w pozycji 15 bilansu „Pozostałe aktywa finansowe”.

Ponadto udzielono gwarancji dotyczącej konserwacji Andel's Hotel Praha do 30.9.2025 w wysokości 0,59% ceny kupna rocznie, zgodnie z którą ewentualne roczne przekroczenie kosztów konserwacji musi być zwrócone przez spółkę. Gwarancja w zakresie kosztów konserwacji jest zabezpieczona pod względem wartości analogicznie do gwarantowanego Free Cash Flow. Suma wszystkich gwarancji jest ograniczona łącznie kwotą 5 mln EUR i ulega podwyższeniu tylko w tym zakresie, w jakim spółka otrzyma udziały w zyskach.

23.7. Zobowiązania warunkowe w związku z notą 23.6.

W związku ze spółkami „Andel Investment Praha s.r.o.” i „Hotel Andel Praha a.s.”, sprzedanymi w roku 2005, 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 EUR (por. nota 24.4.).

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

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

100%-owa spółka zależna Grupy „Vladinvest s.r.o.” zawarła ze sprzedaną spółką-właścicielem nieruchomości (nota 23.6.) umowę generalnego wynajmu pozostałych powierzchni użytkowych w wymiarze 4.356,1 m² za czynsz najmu netto w wysokości 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.

Pierwotnie umowa najmu została zawarta na 12 lat i kończy się 30.9.2017. Na okres trwania umowy zdyskontowano przyszłe przepływy pieniężne w wysokości 5,5% (w roku poprzednim 3,5%) i utworzono rezerwę na ewentualne straty w wysokości 365.679,– EUR (w roku poprzednim 2.467.429,– EUR). Ponieważ w roku obrotowym udało się wynająć większość najętej powierzchni, możliwe było rozwiązanie rezerwy na ewentualne straty w wysokości 1.959.187,– EUR, określonej w roku poprzednim na podstawie stanu wynajętej powierzchni (por. nota 21.2.).

23.9. Avielen OAO

Spółka jest obecnie posiadaczem wstępnego projektu budowy kompleksu hotelowo-biurowego na działce przy lotnisku St. Petersburg. Najpóźniej do listopada 2010 spółka musi złożyć w odpowiednim urzędzie projekt budowlany.

Ta legitymacja w odniesieniu do nieruchomości ma formę stosunku dzierżawy na czas określony zawartego z miastem St. Petersburg do listopada 2010. Miasto wymaga wniesienia opłaty wstępnej za nieruchomość w wysokości ok. 9 mln EUR; zobowiązanie podjęto w grudniu 2006, ale na koniec dnia bilansowego nie było jeszcze prawomocne. Zobowiązanie stanie się prawomocne z chwilą wpisu do rejestru kontraktów.

W związku ze zobowiązaniem ze stosunku dzierżawy w wysokości 9 mln EUR uzgodniono płatności kwartalne według stopy referencyjnej Rubla w wysokości 10,5%. Wraz z uzyskaniem prawa dzierżawy spółka jest zobowiązana do sporządzenia projektu budowlanego do roku 2010 zgodnie z projektem wstępnym, a ponadto po uzyskaniu pozwolenia na budowę – do realizacji inwestycji. Jeżeli budynek nie powsta-

nie w ustalonym terminie, miasto St. Petersburg ma obowiązek rozwiązania stosunku dzierżawy. Jeżeli inwestycja zostanie zrealizowana zgodnie z umową, spółce przysługuje prawo pierwokupu działki (alternatywnie można uzgodnić 49-letni okres dzierżawy).

Ponadto spółka Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG zobowiązała się wobec sprzedającego udziały w spółce „Avielen OAO” do następujących płatności ceny kupna, uzależnionych od postępu prac: 1.312.500,– EUR po uzyskaniu pozwolenia na budowę; 1 mln EUR po zakończeniu I fazy budowy; 1 mln EUR po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie i 2 mln EUR przy rozpoczęciu II fazy budowy – w sumie 5.312.500,– EUR.

24. Informacje dot. stosunków z przedsiębiorstwami i osobami powiązanymi

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

Amber Privatstiftung

A-1090 Wiedeń, Porzellangasse 4 (FN 178109 a, Sąd Handlowy Wiedeń), na dzień bilansowy posiada 19,1% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (na dzień 26.1.2007: 15,9%), 30,4% w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan Georg Folian jest prezesem zarządu fundacji.

Bocca Privatstiftung

A-1090 Wiedeń, Porzellangasse 4 (FN 178104 v, Sąd Handlowy Wiedeń), na dzień bilansowy posiada 19,1% udziałów w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (na dzień 26.1.2007: 15,9%), 30,4% w spółce Vienna International AG. Jest jednostką powiązaną, ponieważ pan dr Franz Jurkowitsch jest prezesem zarządu fundacji.

Franz Jurkowitsch

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 28,1% (na dzień 26.1.2007: 17,9%).

Georg Folian

Członek Zarządu spółki, posiada na dzień bilansowy 28,1% (na dzień 26.1.2007: 17,9%).

Alexander Jurkowitsch

Członek Zarządu od 31 lipca 2006, posiada na dzień bilansowy 0,9% w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (na dzień 26.1.2007: 0,7%).

Christian Fojtl

Członek Zarządu od 31 lipca 2006, posiada na dzień bilansowy 0,9% w Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG (na dzień 26.1.2007: 0,7%).

Ponadto pan Christian Fojtl jest beneficjentem spółki „Homeinvestments Sp. z o.o.”, która posiada udziały w spółkach Grupy w sektorze energetycznym jako partner joint venture lub akcjonariusz mniejszościowy.

Vienna International AG

A-1200 Wiedeń, Dresdnerstrasse 87, poza Hotelem InterContinental w Warszawie zarządza wszystkimi hotelami Grupy.

Pozostali pracownicy kadry kierowniczej

W roku obrotowym spółka spłaciła na rzecz pana Jerzego Krogulca (Seniormanager na Polskę) udziały posiadane powierniczo w dwóch spółkach zależnych; na rzecz pani Johanny Swiekadowskiej (prokurent w kilku polskich spółkach Grupy) udzielono oprocentowanej pożyczki.

24.1. Transakcje z Amber/Bocca Privatstiftung

w EUR	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(5.674.503)	4.510.558
Nabycie Warimpex Leasing AG z dnia 31.12.2005, zapłacono 30.3.2006	4.700.000	(4.700.000)
Zwiększenie zobowiązań wskutek nabycia Warimpex Leasing AG	–	(3.234.906)
Sprzedaż papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży	5.037.000	–
Dywidendy	(1.164.000)	(2.000.000)
Skompensowane odsetki z rachunku bieżącego	(24.327)	115.404
± Płatności	(3.629.251)	(365.559)
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(755.081)	(5.674.503)

24.2. Transakcje z członkami Zarządu, posiadającymi znaczące udziały w spółce

w EUR	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	1.788	(1.007.567)
Dywidendy	(776.000)	(3.000.000)
Bonusy	(627.445)	–
Skompensowane odsetki od rachunku bieżącego	176	(32.534)
± Płatności	720.328	4.041.889
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(681.153)	1.788

24.3. Transakcje z pozostałymi członkami Zarządu

w EUR	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	–	–
Wykupienie udziałów powierniczych zgodnie z notą 4.6. i 4.9.	(2.297.000)	–
Doliczenie dotychczasowych pożyczek powierniczych na rzecz joint ventures	(877.495)	–
Bonusy	(418.297)	–
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(3.592.792)	–

„Homeinvestment Sp. z o.o.” posiadała na dzień bilansowy 10% jako partner joint venture w spółce „Thermo Energia Sp. z o.o.” oraz 10% jako akcjonariusz mniejszościowy w „El Invest Sp. z o.o.”.

24.4. Transakcje z Vienna International (włącznie z KDAG Data GmbH)

w EUR	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	(2.503.286)	(569.785)
Zwiększenie zobowiązań w wyniku połączenia jednostek gospodarczych	–	(1.565.949)
Skompensowane Managementfee	(3.268.242)	(2.634.768)
Potrącenia dot. rozwiązanych umów	–	(1.000.000)
Skompensowane koszty administracyjne na rzecz KDAG	(10.000)	(10.000)
Skompensowane świadczenia na rzecz Vienna International	–	15.797
± Płatności	4.708.799	3.261.419
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(1.072.729)	(2.503.286)

24.5. Transakcje z kadrą kierowniczą

w EUR	2006	2005
Stan rozliczeń na 1 stycznia	108.814	108.814
Wykupienie udziałów powierniczych zgodnie z notą 4.9.	(905.000)	–
Doliczenie dotychczasowych pożyczek powierniczych na rzecz joint ventures	(860.508)	–
± Różnice kursowe PLN/EUR	(812)	–
± Płatności	–	–
Stan rozliczeń na 31 grudnia	(1.657.507)	108.814

24.6. Podsumowanie należności i zobowiązań wobec jednostek i osób powiązanych

w EUR	2006	2005
Pozostałe aktywa finansowe nota 15	109.626	108.814
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (krótkoterminowe) nota 17	15.530	22.405
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe nota 22	(7.870.091)	(8.198.406)
	(7.744.934)	(8.067.188)

Spośród zobowiązań otwartych na dzień bilansowy wobec jednostek i osób powiązanych po dniu bilansowym uregulowano 7,8 mln EUR.

24.7. Joint ventures

w EUR	2006	2005
Przychody ze sprzedaży z tytułu dostaw i usług zgodnie z notą 7.1.	1.124.090	1.076.847
Zakup usług od joint ventures	–	(218.332)
Wyplacone pożyczki na rzecz joint ventures zgodnie z notą 20.8.	16.002.450	9.179.519
Przychody z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.6.	585.590	335.660
Pożyczki od joint ventures zgodnie z notą 20.8.	(16.775.532)	(8.997.461)
Koszty z tytułu odsetek dot. joint ventures zgodnie z notą 7.5.	(454.849)	(305.575)

24.8. Pozostałe informacje

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

- Heinrich Geyer, Przewodniczący
- Franz Burkert, Zastępca Przewodniczącego
- Viktor Igalfy-Igaly, członek Rady Nadzorczej
- Gert Hoppe, członek Rady Nadzorczej

Członkowie Rady Nadzorczej Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG otrzymali w roku obrotowym tantiemy w wysokości 14.600,– EUR (w roku poprzednim 14.600,– EUR).

Wynagrodzenia członków Zarządu (wraz z bonusem za rok 2006) wynoszą w roku obrotowym 1.895.111,– EUR (w roku poprzednim 408.710,– EUR), por. nota 7.3.

25. Cele i zasady zarządzania ryzykiem finansowym

Poza instrumentami pochodnymi, do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa, należą kredyty bankowe, kredyty w rachunku bieżącym, środki pieniężne oraz depozyty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa posiada też inne aktywa finansowe i zobowiązania, takie jak należności z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Otrzymane pożyczki od joint ventures oraz pożyczki udzielone joint ventures mają charakter kapitału własnego i Grupa nie traktuje ich jako instrumentów finansowych.

Grupa zawiera również transakcje z udziałem instrumentów pochodnych, których celem z jednej strony jest zarządzanie ryzykiem stopy procentowej, a z drugiej generalne zminimalizowanie ryzyka lub wykorzystanie możliwości generowania zysków.

25.1. Ryzyko stopy procentowej

Narażenie Grupy na ryzyko zmian stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych ze zmienną stopą procentową. Grupa zarządza kosztami oprocentowania poprzez stosowanie pochodnych instrumentów finansowych (por. nota 26.2.).

25.2. Ryzyko walutowe

Ryzyko walutowe wynika głównie z denominacji pozyskanych z kredytów środków finansowych w walucie obcej (CHF). Grupa nie stosuje zabezpieczeń w naturze ani systematycznych pochodnych instrumentów finansowych w celu wyeliminowania lub ograniczenia ryzyka kursowego. W związku z tym wynik za ubiegły rok obrotowy zawiera pozytywne różnice kursowe w związku z kredytami w walucie obcej w wysokości 928.659,– EUR (w roku poprzednim 161.571,– EUR).

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

Struktura walutowa zobowiązań finansowych przedstawia się następująco:

	2006	2005		2006	2005
CHF	15.531.365	69.931.956	EUR	9.698.011	45.146.517
PLN	2.392.429	946.668	EUR	624.460	245.263
HUF	609.467.669	467.936.125	EUR	2.415.647	1.850.501
			EUR	223.088.557	90.288.865
			EUR	235.826.675	137.531.145

Ponadto w odniesieniu do wszystkich „hotelowych spółek Grupy” istnieje ryzyko kursowe związane z kosztami świadczeń pracowniczych oraz kosztami materiałów i usług w walucie krajowej, natomiast przychody związane są w większości z Euro, finansowanie projektów również obsługiwane jest w Euro.

25.3. Ryzyko kredytowe

Po stronie aktywów wykazane kwoty prezentują maksymalne ryzyko niewypłacalności i kredytowe, ponieważ nie istnieją żadne ogólne porozumienia dotyczące rozliczania należności. Ryzyko kredytowe w związku z papierami wartościowymi dostępnymi do sprzedaży jest ograniczone dzięki temu, że są one wyłącznie w posiadaniu austriackich spółek i są to tytuły lub fundusze emerytalne o stałym oprocentowaniu wydane przez partnerów finansowych o bardzo dobrej zdolności kredytowej. Ryzyko kredytowe z związku ze środkami pieniężnymi należy ocenić jako niewielkie, gdyż Grupa współpracuje tylko z bankami i instytucjami finansowymi o doskonałej zdolności kredytowej.

25.4. Ryzyko związane z płynnością

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

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

W odniesieniu do budynków biurowych i biznesowych z reguły zawarto długoterminowe umowy najmu. Plan płynności sporządza się na podstawie uwzględnionych w budżecie przychodów z wynajmu. W segmencie Asset Management & Development oczekiwane wstępne koszty Developmentu budżetowane są ze środków Grupy. Na aktywa w budowie przypadają specyficzne przyporządkowane na konkretne projekty pozyskane środki. Wolne środki finansowe z tytułu sprzedaży nieruchomości przeznaczone są przede wszystkim na finansowanie zakupów lub na udział środków własnych w nowych projektach.

26. Instrumenty finansowe

Pierwotne instrumenty finansowe obejmują po stronie aktywów „papiery wartościowe dostępne do sprzedaży”, „należności z tytułu dostaw i usług” oraz „środki pieniężne i ich ekwiwalenty”. Po stronie pasywów jako instrumenty finansowe wykazano „oprocentowane pożyczki i kredyty” i „zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania”.

Wartości bilansowe pierwotnych aktywów finansowych odpowiadają w większości wartościom godziwym. Można przyjąć założenie, że wartości godziwe oprocentowanych zobowiązań finansowych odpowiadają ich wartościom bilansowym, ponieważ w przypadku długoterminowych kredytów mamy głównie do czynienia z kredytami o zmiennym oprocentowaniu, a pozostałe zobowiązania finansowe są krótkoterminowe.

26.1. Ryzyko stopy procentowej dla pierwotnych instrumentów finansowych

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

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

Za rok obrotowy na dzień 31 grudnia 2006

Kwoty w 1.000,– EUR	W ciągu roku	2008	2009	2010	2011	Ponad 5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17.650	–	–	–	–	–	17.650
Papiery wartościowe							
dostępne do sprzedaży	603	–	–	–	–	–	603
Bridgeloans	(18.763)	–	–	–	–	–	(18.763)
Leasing finansowy	–	–	–	–	–	(19.426)	(19.426)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych w dniu bilansowym	(20.496)	–	–	–	–	–	(20.496)
Kredyty w rachunku bieżącym	(17.988)	–	–	–	–	–	(17.988)
	(38.995)	–	–	–	–	(19.426)	(58.421)
Diplomat (do 2017)	(1.759)	(1.852)	(1.950)	(2.053)	(2.162)	(27.829)	(37.605)
Palace (do 2017)	(1.292)	(1.322)	(1.352)	(1.372)	(1.382)	(10.771)	(17.491)
Chopin (do 2016)	(581)	(612)	(651)	(691)	(734)	(9.706)	(12.976)
Angelo Praga (do 2016)	(573)	(599)	(625)	(652)	(681)	(8.509)	(11.639)
Amber Baltic (do 2016)	(904)	(931)	(959)	(987)	(1.017)	(4.901)	(9.698)
Savoy (do 2016)	(602)	(634)	(667)	(702)	(740)	(5.155)	(8.500)
Le Palais (do 2017)	(379)	(399)	(419)	(441)	(464)	(5.589)	(7.691)

Kwoty w 1.000, – EUR za rok obrotowy	W ciągu roku	2008	2009	2010	2011	Ponad 5 lat	Razem
Dvořák (2012)	(1.063)	(1.115)	(1.167)	(1.167)	(1.167)	(1.587)	(7.265)
Sobieski (2021)	(263)	(263)	(263)	(263)	(263)	(5.688)	(7.000)
BH Pauler Utki (do 2022)	(229)	(229)	(229)	(229)	(229)	(2.569)	(3.716)
BH Parkur Tower (do 2016)	(178)	(357)	(357)	(357)	(357)	(1.604)	(3.209)
BH Andel's (do 2016)	(193)	(201)	(210)	(219)	(228)	(1.192)	(2.244)
BH Cetelem (do 2018)	(142)	(149)	(156)	(164)	(172)	(1.803)	(2.585)
Gazociąg Warszawa	(59)	(59)	(59)	(59)	(59)	(88)	(382)
BH Sajka Utka	(46)	(46)	(47)	(38)	–	–	(176)
Hotel Angelo Kraków (do 2017)	–	(250)	(250)	(300)	(300)	(676)	(1.776)
	(8.261)	(9.016)	(9.360)	(9.693)	(9.954)	(87.667)	(133.950)
	(47.255)	(9.016)	(9.360)	(9.693)	(9.954)	(107.093)	(192.370)

Za rok obrotowy na dzień 31 grudnia 2005

Kwoty w 1.000, – EUR	W ciągu roku	2008	2009	2010	2011	Ponad 5 lat	Razem
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18.932	–	–	–	–	–	18.932
Papiery wartościowe							
dostępne do sprzedaży	6.816	–	–	–	–	–	6.816
Bridgeloans	(1.458)	(10.731)	–	–	–	–	(12.189)
Kredyty, które nie spełniają warunków umownych							
w dniu bilansowym	(17.336)	–	–	–	–	–	(17.336)
Kredyty w rachunku bieżącym	(7.092)	–	–	–	–	–	(7.092)
	(137)	(10.731)	–	–	–	–	(10.868)
Diplomat (do 2017)	(1.878)	(1.954)	(2.034)	(2.116)	(2.202)	(24.055)	(34.239)
Palace (do 2017)	(1.262)	(1.292)	(1.322)	(1.352)	(1.372)	(10.473)	(17.073)
Angelo Praga (do 2016)	–	(258)	(269)	(281)	(293)	(300)	(1.402)
Amber Baltic (do 2016)	(928)	(956)	(985)	(1.014)	(1.045)	(5.979)	(10.907)
Savoy (do 2016)	(696)	(722)	(750)	(779)	(809)	(5.354)	(9.110)
Le Palais (do 2017)	(361)	(379)	(399)	(419)	(441)	(6.053)	(8.051)
Dvořák (2012)	(782)	(1.063)	(1.115)	(1.167)	(1.167)	(2.751)	(8.044)
BH Cetelem (do 2018)	(167)	(171)	(177)	(184)	(191)	(1.841)	(2.731)
	(6.074)	(6.795)	(7.051)	(7.313)	(7.520)	(56.805)	(91.558)
	(6.211)	(17.526)	(7.051)	(7.313)	(7.520)	(56.805)	(102.426)

26.2. Opcje collar na stopy procentowe w związku z kredytami

Na pochodnych instrumentach finansowych związanych z kredytowaniem na dzień bilansowy występują następujące opcje collar, których najważniejsze warunki i parametry przedstawiają się następująco:

w EUR	2006	2005
<i>Kredyt Hotel Le Palais, Praga</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
wartość nominalna na 31.12.	7.690.818	8.051 320
wartość godziwa na 31.12.	(13)	(20.000)
<i>Kredyt Hotel Chopin, Kraków</i>		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
wartość nominalna na 31.12.	12.975.511	–
wartość godziwa na 31.12.	70.153	–
<i>Kredyt Hotel InterContinental Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
wartość nominalna na 31.12.	20.253.395	17.090.421
wartość godziwa na 31.12.	(129.062)	(597.274)
<i>Kredyt Hotel Sobieski, Warszawa</i> (w ramach udziału Grupy)		
Underlying: 3-miesięczny-EURIBOR		
wartość nominalna na 31.12.	7.000.000	–
wartość godziwa na 31.12.	26.837	–

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

26.3. Pozostałe finansowe transakcje pochodne

Na koniec roku obrotowego spółka posiada przedstawione poniżej otwarte transakcje pochodne. Wszystkie zostały zawarte między Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, Wiedeń i Raiffeisenlandesbank Wien-Niederösterreich. Ponieważ dla ryzyk wynikających z tych transakcji nie istnieją żadne zabezpieczenia, spółka w trakcie obowiązywania umów jest narażona na ryzyko stopy procentowej i ryzyko kursowe.

Knock Out CAP	Maturity Date	Wartość rynkowa				2005
	30.6.2009	buy Cap	15.000.000	3-M-EURIBOR 4%	141.311	111.363
	14.4.2008	buy Cap	5.000.000	3-M-EURIBOR 2%	70.013	34.247

W roku 2004 spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR w wartości nominalnej 15 mln EUR. Jeżeli 3-miesięczny EURIBOR przekroczy 4%, spółka otrzyma wyrównanie. Knock out wynosi 6%.

FX Options	Maturity Date	Wartość rynkowa				2005
	10.4.2008	≥ 1,45	EUR/CHF 5 mln/Strike 1,525	(765)	(75.878)	

W dniu 14.4.2008 spółka musi zakupić równowartość CHF w wysokości 5 mln EUR po stałym kursie 1,525, pod warunkiem, że do tego dnia kurs CHF w stosunku do Euro osiągnie lub spadnie poniżej 1,45. W celu przejęcia zobowiązania wystawcy opcji z tej opcji spółka nabyła opcję cap na 3-miesięczny EURIBOR. Progowa stopa procentowa wynosi 2%.

Ujemne wartości rynkowe w związku z pochodnymi instrumentami finansowymi wykazywane są w skonsolidowanym bilansie w pozycji „pochodne instrumenty finansowe”, dodatnie wartości rynkowe jako krótkoterminowe „pozostałe aktywa finansowe”.

27. Zdarzenia po dniu bilansowym

IPO w styczniu 2007

W dniu 26 stycznia 2007 względnie 29 stycznia 2007 akcje spółki zostały dopuszczone do obrotu na giełdach w Wiedniu i w Warszawie i wyemitowane w drodze podwyższenia kapitału o 6 mln sztuk akcji po kursie emisji 11,– EUR za akcję. Szczegółowe informacje znajdują się w nocie 9 „Kapitał akcyjny, wynik na jedną akcję”.

Rozwój sieci hoteli budget

25 marca 2007 uzgodniono ramowe warunki dla przyszłego przedsięwzięcia joint venture z francuską siecią hoteli „Louvre-Hotels” w celu rozwoju sieci budget hotels. W pierwszej fazie inwestycji planowana jest budowa 30 nowych budget hotels.

Zatwierdzone sprzedaże jednostek gospodarczych

Na posiedzeniu Rady Nadzorczej z dnia 28 lutego 2007 zatwierdzono planowaną sprzedaż następujących spółek: „UBX Praha 2 s.r.o.”, „Bocca kft”, „Palminvest Kft.”. Spółka „UBX Praha 2 s.r.o.” została sprzedana 30 marca 2007; pozostałe transakcje sprzedaży mają być dokonane w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Wiedeń, 10 kwietnia 2007

Franz Jurkowitsch
Christian Fojtł

Georg Folian
Alexander Jurkowitsch

Opinia biegłego rewidenta¹⁾

(Tłumaczenie)

Opinia dotycząca skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Zbadaliśmy załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Warimpex Finanz- und Beteiligungs Aktiengesellschaft z siedzibą w Wiedniu za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku. Załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe składa się z bilansu sporządzonego na dzień 31 grudnia 2006 roku, rachunku zysków i strat, sprawozdania ze zmian w kapitale własnym, rachunku przepływów pieniężnych za rok zakończony 31 grudnia 2006 roku oraz dodatkowych informacji i objaśnień.

Odpowiedzialność Kierownictwa za Skonsolidowane Sprawozdanie Finansowe

Za sporządzenie i rzetelną prezentację załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE, odpowiada kierownictwo Spółki. Odpowiedzialność ta obejmuje: zaprojektowanie, wdrożenie i zapewnienie działania kontroli wewnętrznych, odpowiednich dla zapewnienia sporządzenia i rzetelnej prezentacji sprawozdań finansowych, które są wolne od istotnych nieprawidłowości, wywołanego oszustwami lub błędem, wybór i wdrożenie odpowiednich zasad (polityki) rachunkowości oraz dokonywanie szacunków księgowych, uzasadnionych w danych okolicznościach.

Odpowiedzialność Biegłego Rewidenta

Naszym zadaniem było wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania. Badanie przeprowadziliśmy zgodnie z przepisami prawa i postanowieniami 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.

Badania obejmuje przeprowadzenie procedur mających na celu uzyskanie dowodów badania dotyczących kwot i ujawnień zawartych w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Wybór procedur badania zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym na ocenie ryzyka wystąpienia istotnych nieprawidłowości sprawozdania finansowego, spowodowanych oszustwami lub błędami. W dokonywaniu tego osądu, biegły rewident bierze pod uwagę kontrole wewnętrzne odpowiednie dla sporządzenia i rzetelnej prezentacji skonsolidowanego

¹⁾ W razie publikacji lub przekazywania sprawozdania finansowego w formie odbiegającej od zatwierdzonej opinii (nieskróconej i niemieckojęzycznej) wersji (np. wersja skrócona lub tłumaczenie) nie wolno bez naszej zgody cytować opinii biegłego rewidenta ani też odwoływać się do naszego badania.

sprawozdania finansowego jednostki, w celu zaprojektowania procedur badania, które są odpowiednie do sytuacji, nie zaś w celu wyrażenia opinii o efektywności kontroli wewnętrznych jednostki. Badanie obejmuje również ocenę stosowanych zasad (polityki) rachunkowości, oraz ocenę zasadności szacunków księgowych dokonanych przez kierownictwo, 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.

Opinia

Nasze badanie nie dało podstaw do sformułowania jakichkolwiek zarzutów.

Naszym zdaniem załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia rzetelnie, we wszystkich istotnych aspektach sytuację finansową Spółki na dzień 31 grudnia 2006 roku, a także jej wyniki finansowe i przepływy pieniężne za rok finansowy od dnia 1 stycznia 2006 roku do dnia 31 grudnia 2006 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez UE.

Raport w sprawie innych wymogów regulacyjnych

Wymogi regulacyjne obowiązujące w Austrii nakładają na nas obowiązek przeprowadzenia procedur weryfikujących, czy skonsolidowany raport zarządczy jest zgodny ze skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz czy inne ujawnienia zawarte w skonsolidowanym raporcie zarządczym nie dają podstaw do błędnego przekonania na temat sytuacji grupy.

Naszym zdaniem skonsolidowane sprawozdanie z działalności grupy jest zgodne z informacjami pochodzącymi ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wiedeń, 10 kwietnia 2007

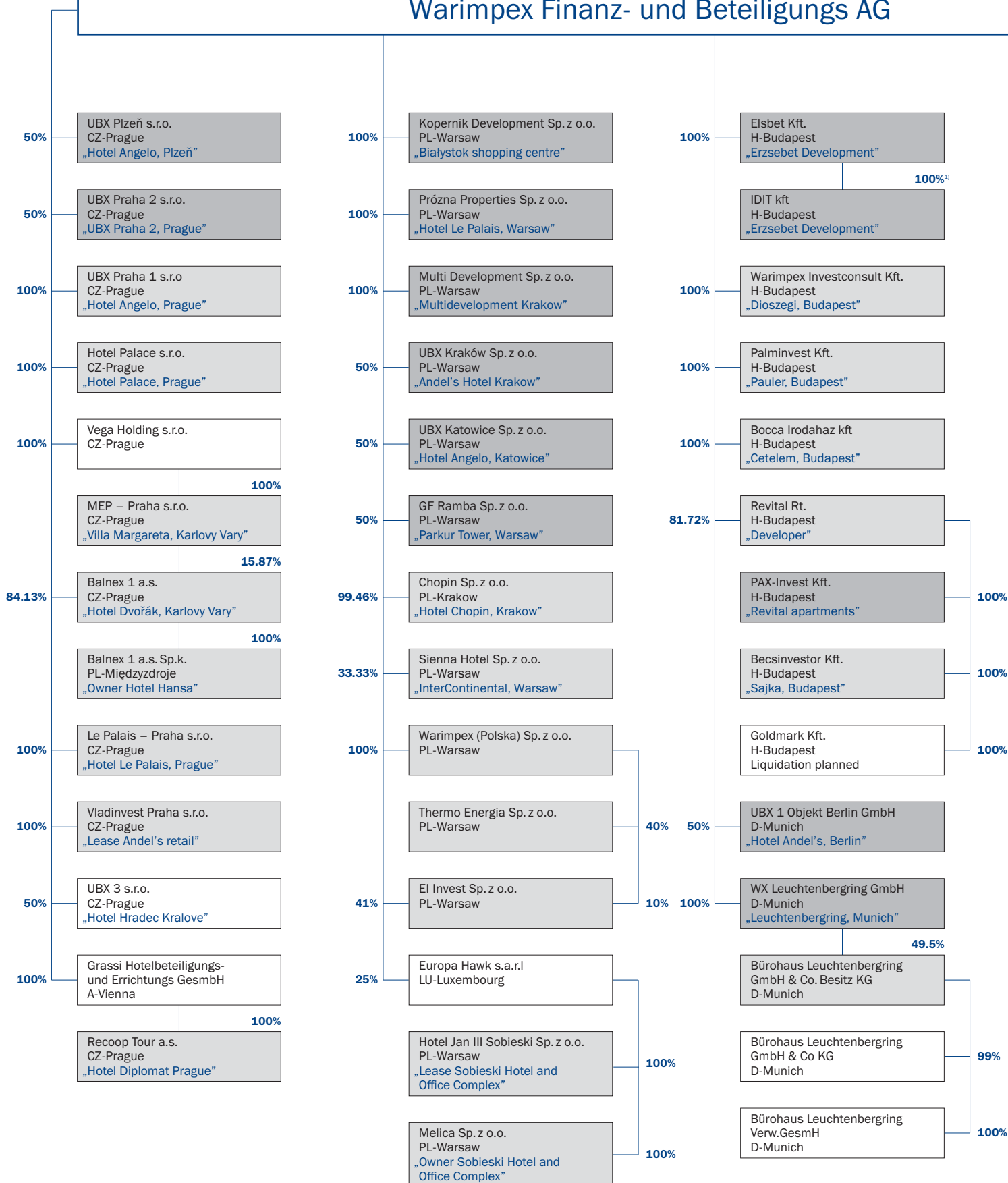


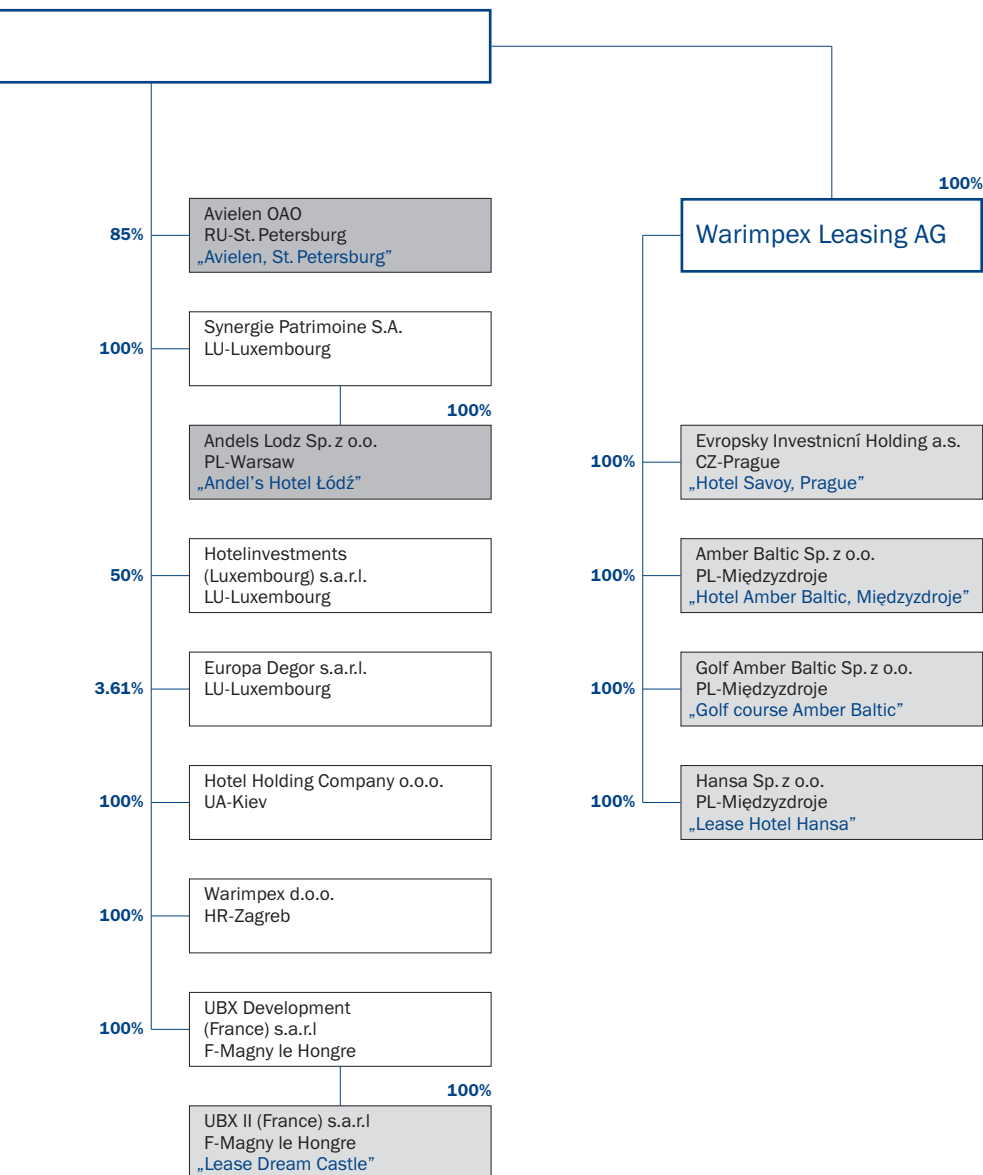
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft mbH

Helmut Maukner
Wirtschaftsprüfer

Alexander Wlasto
Wirtschaftsprüfer

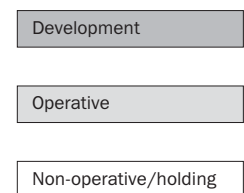
Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG





Stan: 31 grudnia 2006

¹⁾ Merger planned



Wybrane obiekty Grupy Warimpex

1) Hotel Palace*****

CZ-111 21 Praga 1, Panska 12
124 pokoje (otwarty 1989)

2) Hotel Dvořák****

CZ-360 21 Karlove Vary, Nová Louka 11
126 pokoi (otwarty 1990)

3) Hotel Amber Baltic****

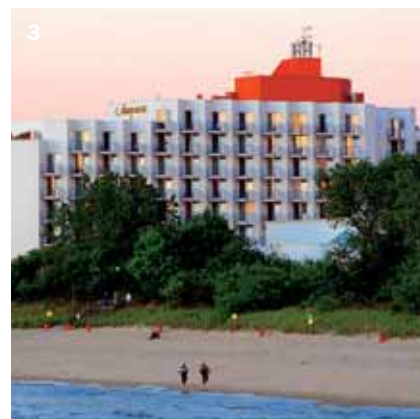
PL-72500 Międzyzdroje,
Promenada Gwiazd 1
191 pokoi (otwarty 1991)

4) Hotel Savoy*****

CZ-118 00 Praga 1, Keplerova 6
61 pokoi (otwarty 1994)

5) Velký Špalíček – Shopping- i Multiplexcenter

CZ-602 00 Brno, Dominikanska 1–7
13.016 m² (otwarte 2001,
II kwartał 2006)

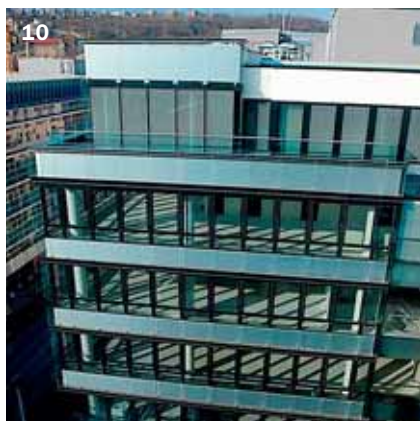
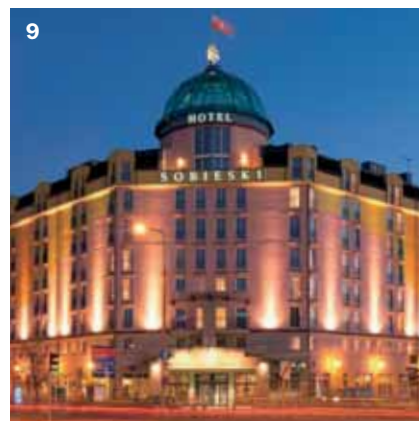


6) Hotel Le Palais***** , Praga

CZ-120 00 Praga 2, U Zvonařky 1
72 pokoje (otwarty 2002)

7) Hotel Dream Castle**** , Paryż

F-77703 Magny le Hongre,
Marne la Vallée,
40 Avenue de la Fosse des Pressoirs
400 pokoi (otwarty 2004)



8) Hotel Angelo****

CZ-150 00 Praga 5, Radlicka 1g
168 pokoi (otwarty 2006)

9) Hotel Sobieski****

PL-02025 Warszawa,
Plac Artura Żawiszy 1
427 pokoi (otwarty 1992,
zakupiony 2006)

10) Andel's City – biurowiec

CZ-150 00 Praga 5, Karla Engliše 1
4.000 m² (otwarcie I kwartał 2007,
sprzedany I kwartał 2007)

11) Hotel Le Palais***,
Warszawa**

PL-00 950 Warszawa, ul. Próżna 7–9
79 pokoi/suit
(planowane otwarcie 2008)

12) Hotel Angelo**, Plzeň**

CZ-301 00 Plzeň, Klicperova
144 pokoje
(planowane otwarcie 2008)

Kalendarium

30 maja 2007	Publikacja I kwartał 2007
31 maja 2007	Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy
5 czerwca 2007	Data ex-dividend date
8 czerwca 2007	Data wypłaty dywidendy
30 sierpnia 2007	Publikacja I półrocze 2007
29 listopada 2007	Publikacja I–III kwartał 2007

Impressum: Warimpex Finanz- und Beteiligungs AG, A-1090 Wiedeń, Porzellangasse 4; www.warimpex.com

Investor Relations: Daniel Folian, Tel. +43 1 310 55 07-0, investor.relations@warimpex.com

Zdjęcia: Warimpex; Doradztwo i projekt: Scholdan & Company

Nasz skonsolidowany roczny raport finansowy za rok obrotowy (fiskalny) od 1 stycznia 2006r. do 31 grudnia 2006r., sprawozdanie zarządu oraz opinia audytorów (audyt spółki) zostały przygotowane w języku niemieckim w zgodzie z ustępem 245a i 193 Austriackiego Kodeksu Handlowego, a opinia audytorów została sporządzona zgodnie z poniższym rocznym raportem finansowym i sprawozdaniem zarządu.