



**Orbis S.A.**

**Raport roczny za 2017 rok**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**21 lutego 2018 roku**

## SPIS TREŚCI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT .....	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW .....	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ .....	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d. ....	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM .....	7
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	8
1. WPROWADZENIE .....	9
1.1 INFORMACJE OGÓLNE .....	9
1.2 ORBIS S.A. ....	9
2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY .....	10
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI .....	10
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	10
2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOSZĄCE SIĘ DO WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM .....	10
2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A. ....	12
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH .....	28
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF .....	28
2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI .....	30
2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA .....	34
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2017 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	35
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....	36
5. PRZYCHODY I KOSZTY .....	39
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY .....	39
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	39
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	39
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE .....	40
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI .....	40
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	41
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI .....	41
5.8 PRZYCHODY FINANSOWE .....	41
5.9 KOSZTY FINANSOWE .....	42
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	42
7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	44
8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....	44
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	45
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	50
11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	53
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	55
13. POŻYCZKI UDZIELONE .....	58
14. INNE AKTYWA FINANSOWE .....	59
15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....	59
16. ZAPASY .....	60

17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	60
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	63
19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	63
20. KAPITAŁ WŁASNY .....	65
20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	65
20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY .....	66
20.3 ZYSKI ZATRZYMANE .....	67
20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	67
21. KREDYTY I POŻYCZKI .....	68
22. OBLIGACJE .....	68
23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	69
24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE .....	70
25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....	71
26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	72
27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE .....	73
28. POZYCJE WARUNKOWE .....	78
28.1 AKTYWA WARUNKOWE WYNIKAJĄCE Z ZAWARTYCH UMÓW .....	78
28.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH ORAZ EMISJI OBLIGACJI .....	78
28.3 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI .....	79
28.4 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW .....	79
28.5 SPRAWY SPORNE .....	79
29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI .....	82
29.1 RYZYKO BIZNESOWE .....	82
29.2 RYZYKO FINANSOWE .....	82
29.3 RYZYKO PRAWNE .....	88
29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI .....	88
29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI .....	89
30. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	89
30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	89
30.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	90
30.3. WBUDOWANY INSTRUMENT POCHODNY .....	91
30.4. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ .....	91
31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE) .....	92
31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA .....	92
31.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	92
32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	95
33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	96
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za rok 2017**

	Nota	2017	2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	5.1	<b>888 275</b>	<b>729 339</b>
Usługi obce	5.2	(196 658)	(163 757)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(229 075)	(187 229)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(137 394)	(115 438)
Podatki i opłaty	5.2	(30 574)	(28 917)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(7 177)	(6 552)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	(81)	1 654
<b>EBITDAR</b>		<b>287 316</b>	<b>229 100</b>
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	(7 749)	(7 820)
<b>EBITDA operacyjna</b>		<b>279 567</b>	<b>221 280</b>
Amortyzacja	5.2	(125 164)	(105 041)
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>		<b>154 403</b>	<b>116 239</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	11 734	16 616
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	8 348	4 157
Koszty restrukturyzacji	5.7	(3 157)	(1 782)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>171 328</b>	<b>135 230</b>
Przychody finansowe	5.8	26 388	62 727
Koszty finansowe	5.9	(41 434)	(17 337)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>156 282</b>	<b>180 620</b>
Podatek dochodowy	6	(29 679)	(25 876)
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>126 603</b>	<b>154 744</b>
Całość zysku za okres dotyczy działalności kontynuowanej			
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą</b>			
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w zł)	7	2,75	3,36

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za rok 2017**

	Nota	2017	2016
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>126 603</b>	<b>154 744</b>
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	27	(564)	90
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		85	(33)
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych	30.4	42	677
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		(8)	(128)
<b>Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu</b>		<b>(445)</b>	<b>606</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>126 158</b>	<b>155 350</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**według stanu na 31 grudnia 2017 roku**

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>2 517 115</b>	<b>2 597 617</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9	1 587 720	1 650 320
Nieruchomości inwestycyjne	10	6 099	10 061
Wartości niematerialne, w tym:	11	110 488	111 878
- wartość firmy	11	107 252	107 252
Inwestycje w jednostkach zależnych	12	467 529	465 921
Pożyczki udzielone	13	329 500	345 072
Pochodne instrumenty finansowe	30.3	885	0
Inne aktywa finansowe	14	6 944	10 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	6 637	2 528
Pozostałe aktywa długoterminowe	15	1 313	893
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>195 240</b>	<b>176 323</b>
Zapasy	16	3 839	4 103
Należności handlowe	17	28 250	22 251
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	506	1 616
Należności krótkoterminowe inne	17	15 969	16 906
Pożyczki udzielone	13	68 866	13 489
Pochodne instrumenty finansowe	30.3	837	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	76 973	117 958
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	19	<b>23 514</b>	<b>23 631</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 735 869</b>	<b>2 797 571</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.**  
**według stanu na 31 grudnia 2017 roku**

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2016
<b>Kapitał własny</b>		<b>2 056 754</b>	<b>2 004 319</b>
Kapitał zakładowy	20.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	20.2	133 272	133 238
Zyski zatrzymane	20.3	1 405 728	1 353 327
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>538 551</b>	<b>617 251</b>
Kredyty i pożyczki	21	0	87 656
Obligacje	22	501 778	501 372
Przychody przyszłych okresów	23	12 202	4 001
Zobowiązania długoterminowe inne	24	5 777	5 114
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	18 794	19 108
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>140 564</b>	<b>176 001</b>
Kredyty i pożyczki	21	0	35 289
Inne zobowiązania finansowe	30.4	74	118
Zobowiązania handlowe	26	52 486	52 441
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	26	18 024	17 651
Przychody przyszłych okresów	23	14 142	14 515
Zobowiązania krótkoterminowe inne	26	50 729	51 637
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	3 014	2 892
Rezerwy na zobowiązania	25	2 095	1 458
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 735 869</b>	<b>2 797 571</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
 za rok 2017

	Nota	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016</u></b>					
<b>Stan na 01.01.2016</b>		<b>517 754</b>	<b>132 689</b>	<b>1 274 440</b>	<b>1 924 883</b>
- zysk netto za okres		0	0	154 744	154 744
- inne całkowite dochody/(straty)		0	549	57	606
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>549</b>	<b>154 801</b>	<b>155 350</b>
- transakcja z akcjonariuszem		0	0	17 286	17 286
- podatek dochodowy związany z transakcją z akcjonariuszem		0	0	(3 284)	(3 284)
- rozliczenie połączenia ze spółką zależną		0	0	(20 800)	(20 800)
- dywidendy		0	0	(69 116)	(69 116)
<b>Stan na 31.12.2016</b>	20	<b>517 754</b>	<b>133 238</b>	<b>1 353 327</b>	<b>2 004 319</b>
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017</u></b>					
<b>Stan na 01.01.2017</b>		<b>517 754</b>	<b>133 238</b>	<b>1 353 327</b>	<b>2 004 319</b>
- zysk netto za okres		0	0	126 603	126 603
- inne całkowite dochody/(straty)		0	34	(479)	(445)
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>34</b>	<b>126 124</b>	<b>126 158</b>
- dywidendy	8	0	0	(73 723)	(73 723)
<b>Stan na 31.12.2017</b>	20	<b>517 754</b>	<b>133 272</b>	<b>1 405 728</b>	<b>2 056 754</b>



**SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za rok 2017

	Nota	2017	2016
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>156 282</b>	<b>180 620</b>
<b>Korekty:</b>		<b>107 459</b>	<b>63 013</b>
Amortyzacja	5.2	125 164	105 041
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		21 250	(1 338)
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy		(5 922)	(41 288)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(11 428)	(16 960)
Zmiana stanu należności	32	(11 051)	13 452
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	(847)	12 300
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	32	212	(1 662)
Zmiana stanu rezerw	32	(119)	(2 227)
Zmiana stanu zapasów	32	264	(158)
Inne korekty	32	(10 064)	(4 147)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>263 741</b>	<b>243 633</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(32 602)	(35 052)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>231 139</b>	<b>208 581</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		62 116	60 457
Dywidendy i udziały w zyskach		13 412	55 272
Splata udzielonych pożyczek		12 581	7 656
Przychody z tytułu odsetek		11 392	2 469
Środki pieniężne przejęte w wyniku połączenia ze spółką zależną		0	46 825
Inne wpływy inwestycyjne		9 691	5 454
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(92 534)	(142 819)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych		0	(10)
Udzielenie pożyczek		(73 651)	(286 832)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(56 993)</b>	<b>(251 528)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Emisja obligacji	22	0	200 000
Wpływy od akcjonariusza		0	17 286
Splaty kredytów i pożyczek	21	(123 512)	(35 289)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek	21	(3 549)	(4 841)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	22	(14 190)	(9 076)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	8	(73 723)	(69 116)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(214 974)</b>	<b>98 964</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(40 828)</b>	<b>56 017</b>
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		(157)	0
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>117 958</b>	<b>61 941</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	18	<b>76 973</b>	<b>117 958</b>

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1 INFORMACJE OGÓLNE

Prezentowane sprawozdanie finansowe spółki Orbis S.A. przedstawia sprawozdanie z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów i sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2017 rok i za 2016 rok, oraz noty objaśniające do wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

Rokiem obrotowym dla Orbis S.A. jest rok kalendarzowy. Czas trwania działalności Spółki nie jest ograniczony.

Pozycje sprawozdania finansowego Spółki są wykazywane w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działa Spółka (w „walucie funkcjonalnej”). Sprawozdanie finansowe sporządza się w złotych polskich (PLN), które są walutą prezentacji i walutą funkcjonalną Spółki.

Wszystkie dane finansowe przedstawia się w tysiącach polskich złotych, chyba że zaznaczono inaczej.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd w dniu 20 lutego 2018 roku.

### 1.2 ORBIS S.A.

Spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Bracka 16, 00-028 Warszawa, Polska jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 22622. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności /PKD/ działalność Spółki jest zakwalifikowana w sekcji I w pozycji 5510Z. Zgodnie z klasyfikacją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie działalność Spółki jest klasyfikowana w branży hotele i restauracje.

Orbis S.A. jest największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,6 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka prowadziła działalność w 47 hotelach (9 365 pokoi), zlokalizowanych w 14 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce. Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure, ibis, ibis budget i ibis Styles.

Orbis S.A. jest wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na dzień bilansowy w ramach umowy franczyzy funkcjonowało 37 hoteli (4 102 pokoje), natomiast w ramach umów o zarządzanie działało łącznie 13 hoteli (1 791 pokoi).

Ponadto spółce Orbis S.A., jako generalnemu franczyzobiorcy, przyznane zostało prawo do prowadzenia i rozbudowy sieci hoteli apartamentowych (aparthotels) działających pod następującymi markami Adagio: Aparthotels Adagio, Aparthotels Adagio Access oraz Aparthotels Adagio Premium. Orbis S.A. uprawniony jest do rozwoju sieci Adagio zarówno za pośrednictwem hoteli własnych, jak również poprzez przyznawanie podmiotom trzecim praw w tym zakresie na podstawie umów zarządzania, subfranczyzy lub licencji. Generalna Umowa Franczyzy zawarta została w październiku 2017 roku na okres 15 lat z możliwością przedłużenia na kolejne 5 letnie okresy i obejmuje 8 następujących krajów: Polskę, Czechy, Węgry, Rumunię, Serbię, Estonię, Łotwę oraz Litwę. Na dzień bilansowy Orbis S.A. nie posiadał jeszcze hoteli własnych, franczyzowych oraz w zarządzaniu pod markami Adagio.

Informacje na temat struktury akcjonariatu znajdują się w nocie 20.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

## **2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY**

### **2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI**

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, wydanymi i obowiązującymi na dzień niniejszego sprawozdania finansowego.

### **2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO**

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiono w nocie 2.4 niniejszego sprawozdania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom w ciągu roku obrotowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów przedstawionych w nocie 2.6. Opis Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zastosowanych przez Spółkę po raz pierwszy znajduje się w nocie 2.6 niniejszego sprawozdania.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania pewnych kluczowych szacunków księgowych. Zarząd musi także podjąć szereg subiektywnych decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości Spółki. Obszary bardziej złożone lub wymagające dokonania subiektywnego osądu, jak również obszary, w których założenia i oszacowania są znaczące dla sprawozdania finansowego jako całości, zostały opisane w nocie 2.8 niniejszego sprawozdania.

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Orbis S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Zdaniem Zarządu Spółki nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM**

Opinia niezależnego biegłego rewidenta Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za rok 2017, zawiera zastrzeżenie dotyczące klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów.

Zarząd Orbis S.A. stoi na stanowisku, iż przyjęta zasada klasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów przyczynia się do rzetelnej i jasnej informacji o sytuacji majątkowej Spółki.

Na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 dostępne na rynku i zdecydował, iż mając na uwadze wskazaną wyżej rzetelność prezentacji sytuacji Spółki, prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane w wyniku decyzji administracyjnej powinny być ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grunty, a także prawa ich użytkowania, są częścią nieruchomości hotelowych Spółki (czyli ośrodków wypracowujących środki pieniężne), ponieważ przyczyniają się do generowania wyniku i przepływów pieniężnych hoteli. Stanowią więc część wartości godziwej nieruchomości. Część praw wieczystego użytkowania gruntu została zakupiona przez Spółkę i wprowadzona do ksiąg w wartości zakupu (w wartości rynkowej). Pozostała część została otrzymana od Skarbu Państwa jako jeden z elementów nieruchomości hotelowych i wprowadzona do ksiąg w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny na podstawie MSSF<sup>1</sup>.

Mimo różnych interpretacji MSR 17, w tym traktowania leasingu gruntów jako leasingu operacyjny z uwagi na to, że grunt ma zazwyczaj nieograniczony okres ekonomicznej użyteczności, w ocenie Zarządu specyficzny charakter prawa wieczystego użytkowania gruntów (będącego elementem wyłącznie polskiego systemu prawnego) sprawia, iż jest ono zdecydowanie bardziej zbliżone do prawa własności niż do praw wynikających z umów obligacyjnych. Nawet bez szczegółowej analizy regulacji prawnych właściwych dla użytkowania wieczystego, można bez problemu wskazać szereg elementów, które użytkownikowi wieczystemu nieruchomości przysługują w sposób praktycznie tożsamy z właścicielem nieruchomości:

- korzystanie z gruntu z wyłączeniem innych osób;
- możliwość swobodnego rozporządzania prawem m.in. sprzedaży, wnoszenia aportem, darowania lub dowolnego obciążania np. hipoteką;
- posiadacz tego prawa ma pełne prawo własności budynków i innych urządzeń wzniesionych na użytkowanym gruncie;
- do ochrony prawa użytkownika wieczystego stosuje się odpowiednio przepisy o ochronie własności.

Można mieć ponadto wątpliwości, co do charakteru prawnego opłaty wnoszonej przez użytkownika wieczystego, którą można traktować jako substytut podatku od nieruchomości (gruntu) płaconego przez właściciela nieruchomości gruntowej.

Jednocześnie cechy specyficzne dla prawa wieczystego użytkowania gruntów, takie jak:

- możliwość zbywania prawa wieczystego użytkowania,
- prawo do przedłużenia okresu użytkowania (w ciągu ostatnich pięciu lat przed upływem zastrzeżonego w umowie terminu wieczysty użytkownik może żądać jego przedłużenia na dalszy okres od czterdziestu do dziewięćdziesięciu dziewięciu lat, przy czym odmowa przedłużenia jest dopuszczalna tylko ze względu na ważny interes społeczny),
- możliwość jednostronnego zrzeczenia się prawa wieczystego użytkowania przez użytkownika wieczystego, skutkujące wyzbyciem się przez niego tego prawa,

powodują, iż problematyczne (niejasne) byłoby ustalenie, jaki okres użytkowania należy uwzględnić przy kalkulacji leasingu. W przypadku Orbis S.A. należałoby dodatkowo uwzględnić, iż z uwagi na wybudowane na gruntach użytkowanych wieczyście hotele, mało prawdopodobne jest, iż w przyszłości Spółka nie skorzysta z możliwości przedłużenia okresu obowiązywania prawa wieczystego użytkowania gruntów lub jego wykupu.

Przedstawione problemy i wątpliwości, co do możliwości kwalifikacji prawa użytkowania wieczystego jako leasingu, stanowią nie tylko wynik subiektywnej oceny Zarządu Orbis S.A., ale mają również wymiar obiektywny, przejawiający się m.in. w tym, iż obecnie nie ma wypracowanego jednolitego podejścia zarówno wśród emitentów notowanych na rynkach regulowanych, jak również czołowych firm audytorskich, co do sposobu kwalifikacji i ujmowania praw wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSR 17.

Biorąc pod uwagę cechy specyficzne dla praw wieczystego użytkowania gruntów Zarząd wraz z Radą Nadzorczą stoją na stanowisku, iż prawa te powinny być ujmowane zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe.

Wartość nabytych odpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 59 324 tys. zł (co stanowi 2,2% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2016 roku 61 382 tys. zł (co stanowi 2,2% sumy aktywów).

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów nabytych odpłatnie zostały zakwalifikowane jako leasing operacyjny, to wartość tych praw powinna być wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe.

Wartość otrzymanych nieodpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 251 764 tys. zł (co stanowi 9,2% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2016 roku 260 044 tys. zł (co stanowi 9,3% sumy aktywów). Wartość rezerwy na podatek odroczoney z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 47 835 tys. zł (co stanowi 1,7% sumy pasywów), natomiast na dzień 31 grudnia 2016 roku 49 408 tys. zł (co stanowi 1,8% sumy pasywów).

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy odpowiednio o 6 707 tys. zł (co stanowi 5,3% wyniku netto) oraz 16 586 tys. zł (co stanowi 10,7% wyniku netto), a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku byłby odpowiednio niższy o 210 636 tys. zł (co stanowi 7,7% sumy pasywów) i 227 222 tys. zł (co stanowi 8,1% sumy pasywów).

Zdaniem Zarządu i Rady Nadzorczej traktowanie praw wieczystego użytkowania gruntów jako formy leasingu operacyjnego oraz ujmowanie ich w ewidencji pozabilansowej nie odzwierciedla charakteru ekonomicznego tych praw oraz spowodowałoby zniekształcenie informacji o rzeczywistej wartości majątku posiadanego przez Spółkę, tj. jej istotne zaniżenie.

W związku z powyższym, Zarząd zamierza konsekwentnie realizować dotychczasowe podejście do prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntów i do czasu wejścia w życie nowych przepisów dotyczących leasingu oraz wypracowania spójnej interpretacji tych przepisów na rynku polskim, nie planuje dokonywać korekty jednostkowego sprawozdania finansowego (więcej informacji nt. wpływu MSSF 16 w nocie 2.7 niniejszego sprawozdania finansowego).

Rada Nadzorcza Orbis S.A. w trakcie dokonywania oceny sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2017 rok, podobnie jak w latach ubiegłych, rozważyła argumenty Zarządu, jak również stanowisko biegłego rewidenta w przedmiotowym zakresie. Rada Nadzorcza Orbis S.A. podziela i pozytywnie opiniuje stanowisko Zarządu Orbis S.A., iż przyjęta zasada klasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów przyczynia się do rzetelnej i jasnej informacji o sytuacji majątkowej Spółki.

## **2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A.**

### **2.4.1 Rachunek zysków i strat**

Spółka sporządza rachunek zysków i strat w układzie przedstawiającym koszty według ich rodzaju z wyodrębnieniem poniższych poziomów wyniku, które są systematycznie analizowane przez Zarząd Spółki, tj.:

- EBITDAR - wynik operacyjny przed uwzględnieniem kosztów wynajmu nieruchomości, amortyzacji, wpływu zdarzeń jednorazowych, wyniku na działalności finansowej i podatku,
- EBITDA operacyjna – wynik operacyjny przed uwzględnieniem amortyzacji, wpływu zdarzeń jednorazowych, wyniku na działalności finansowej i podatku,
- Wynik z działalności operacyjnej (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych.

Przychody i koszty wynikające ze zdarzeń niepowtarzalnych i jednorazowych, takich jak sprzedaż nieruchomości, restrukturyzacja, prezentowane są odrębnie od przychodów/kosztów operacyjnych.

### **2.4.2 Ujmowanie przychodów**

Przychody ze sprzedaży ujmuje się, gdy produkt, usługa lub towar został dostarczony i znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty oraz inne podatki związane ze sprzedażą.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży jest następująca:

- przychody ze sprzedaży usług noclegowych – są to przychody z tytułu wynajmu pokoi w hotelach własnych oraz hotelach leasingowanych przez Spółkę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmuje się w momencie świadczenia usługi, tj. gdy pokój jest wynajmowany przez klienta.
- przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych – obejmują przychody ze sprzedaży żywności oraz napojów we własnych oraz leasingowanych obiektach hotelowych. Przychód jest ujmowany w momencie wydania produktu/towaru klientowi. W tej grupie przychodów ujmowane są także przychody z organizacji konferencji, bankietów i imprez okolicznościowych.
- pozostałe przychody – obejmują przychody z tytułu usług dodatkowych świadczonych przez hotele (m.in. wynajem miejsc parkingowych, usługi o charakterze sportowo-rekreacyjnym), jak również przychody z wynajmu nieruchomości niehotelowych.

- przychody z tytułu umów franczyzowych – opłaty franczyzowe otrzymywane są przez Spółkę w związku z udzieloną licencją na korzystanie z marki należącej do Spółki, zazwyczaj na podstawie umów długoterminowych z właścicielem hotelu. Spółka pobiera od franczyzobiorców opłaty stałe tytułem przystąpienia do sieci oraz opłaty zmienne tytułem korzystania ze znaku towarowego, know-how, wsparcia marketingowego, włączenia hoteli do ogólnosięciowych systemów dystrybucji i rezerwacji oraz udziału w programach lojalnościowych. Opłaty zmienne liczone są jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez hotele franczyzowe.
- przychody z tytułu umów o zarządzanie – przychody te otrzymywane są przez Spółkę z tytułu zarządzania działalnością operacyjną hoteli, zwykle na podstawie długoterminowych umów o zarządzanie podpisanych z właścicielem hotelu. Przychód za zarządzanie obejmuje opłatę podstawową, liczoną zazwyczaj jako procent od łącznych przychodów hotelu oraz dodatkową opłatę za zarządzanie, ustaloną jako określony procent od zysku operacyjnego hotelu. Dodatkowo w ramach umów o zarządzanie Spółka pobiera opłaty zmienne (za korzystanie ze znaku towarowego, opłatę marketingową, opłatę dystrybucyjną) liczone jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez zarządzane hotele.

Przychody z tytułu opłat franczyzowych i opłat za zarządzanie obejmują również kary umowne otrzymywane bądź należne od wcześniejszego rozwiązania umowy.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej, jeśli ich uzyskanie nie jest wątpliwe.

Przychody z tytułu dywidend ujmowane są w momencie nabycia prawa do dywidendy.

#### **2.4.3 Koszty finansowe i koszty finansowania zewnętrznego**

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związanego z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających dłuższego czasu w celu doprowadzenia ich do użytkowania, zalicza się do kosztów wytworzenia takich aktywów aż do momentu, w którym aktywa te są zasadniczo gotowe do zamierzonego użytkowania lub sprzedaży.

Przychody z inwestycji uzyskane w wyniku krótkoterminowego inwestowania pozyskanych środków zewnętrznych przeznaczonych bezpośrednio na finansowanie nabycia lub wytworzenia składników majątku, pomniejszają wartość kosztów finansowania zewnętrznego podlegających kapitalizacji.

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w rachunek zysków i strat w okresie, w którym zostały poniesione.

Powyższe zasady kapitalizacji nie są stosowane do:

- aktywów wycenianych w wartości godziwej, oraz
- zapasów wytwarzanych w znaczących ilościach w cyklu ciągłym i charakteryzujących się wysoką rotacją.

Element odsetkowy płatności z tytułu leasingu finansowego ujmowany jest w rachunku zysków i strat metodą wewnętrznego zwrotu.

W kosztach finansowych ujmowany jest również koszt odsetkowy netto wynikający z wyceny rezerw na świadczenia pracownicze jak również zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych do wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe (patrz także nota 2.4.17).

#### 2.4.4 Rzeczowe aktywa trwałe

Rzeczowe aktywa trwałe wycenia się na dzień ujęcia w księgach rachunkowych w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa trwałe wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia, pomniejszonych o dotychczas naliczone odpisy umorzeniowe oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Prawa wieczystego użytkowania gruntów zakupione od stron trzecich prezentuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy umorzeniowe naliczone w oparciu o okres trwania umowy użytkowania wieczystego.

Prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane od gminy w wyniku decyzji administracyjnych zostały ujęte w sprawozdaniu finansowym po raz pierwszy według wartości godziwej, w oparciu o wycenę rzeczoznawcy. Podlegają one amortyzacji przez czas trwania umowy, tj. maksymalnie przez okres 99 lat.

Uzasadnienie zastosowanego podejścia w odniesieniu do ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe zostało zawarte w nocie 2.3 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego.

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do Spółki, zaś koszt danej pozycji można wiarygodnie zmierzyć. Wszelkie pozostałe wydatki na naprawę i konserwację odnoszone są do rachunku zysków i strat w okresie obrotowym, w którym je poniesiono.

Środki trwałe w budowie wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W przypadku stwierdzenia utraty wartości środka trwałego w budowie dokonuje się odpisu aktualizującego doprowadzającego jego wartość do wartości odzyskiwalnej.

W przypadku wymiany części środka trwałego w jego wartości bilansowej ujmuje się koszt wymienianej części składowej tego środka; jednocześnie wartość bilansowa wymienionej części składowej jest usuwana ze sprawozdania z sytuacji finansowej, niezależnie, czy była osobno amortyzowana i ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

Amortyzację rozpoczyna się, gdy składnik aktywów jest dostępny do użytkowania. Zakończenie amortyzacji następuje wtedy, gdy składnik aktywów zostanie przeznaczony do sprzedaży zgodnie z MSSF 5 lub gdy zostanie usunięty ze sprawozdania z sytuacji finansowej.

Amortyzacja obecnie użytkowanych składników aktywów trwałych jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów dla nowoprzyjętych środków trwałych wynoszący:

Prawa użytkowania wieczystego gruntu – do 99 lat,

Budynki i budowle oraz ich komponenty – od 5 do 50 lat,

Maszyny, urządzenia i wyposażenie – od 3 do 25 lat,

Środki transportu – do 5 lat,

Grunty nie są amortyzowane.

Zyski i straty z tytułu zbycia lub likwidacji środków trwałych, stanowiące różnice pomiędzy przychodami ze sprzedaży i wartością bilansową zbywanego środka trwałego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

#### 2.4.5 Leasing

Leasing jest klasyfikowany jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z posiadania składnika aktywów na leasingobiorcę. Leasing, przy którym znacząca część ryzyka i pożytków pozostaje udziałem leasingodawcy (finansującego), stanowi leasing operacyjny.

#### **2.4.5.1 Leasing finansowy**

Aktywa użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są traktowane jak aktywa Spółki i są wyceniane w ich wartości godziwej w momencie rozpoczęcia umowy, nie wyższej jednak niż wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych.

Opłaty leasingowe są rozdzielane pomiędzy koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania z tytułu leasingu tak, by efektywna stopa odsetek od pozostającego zobowiązania była wielkością stałą. Koszty finansowe są ujmowane bezpośrednio w ciężar rachunku zysków i strat.

Środki trwale użytkowane na podstawie umowy leasingu finansowego są amortyzowane zgodnie z zasadami amortyzacji aktywów trwałych będących własnością Spółki przez krótszy z dwóch okresów: okres użytkowania składnika aktywów lub okres trwania leasingu.

W razie oddania aktywów w leasing finansowy w należnościach ujmuje się wartość bieżącą opłat leasingowych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem w Spółce nie występowały umowy zakwalifikowane jako leasing finansowy.

#### **2.4.5.2 Leasing operacyjny**

Opłaty leasingowe z tytułu leasingu operacyjnego są ujmowane jako koszty w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu.

Korzyści otrzymane i należne jako zachęta do zawarcia umowy leasingu operacyjnego odnoszone są w rachunek zysków i strat przy zastosowaniu metody liniowej w okresie wynikającym z umowy leasingu.

W sytuacji, gdy specyfika kontraktu wskazuje, że opłaty leasingowe będą naliczane progresywnie w okresie trwania umowy, dokonuje się linearyzacji rocznych rat płatności.

Istniejące umowy leasingu operacyjnego są omówione w nocie 9.

#### **2.4.6 Nieruchomości inwestycyjne**

Nieruchomości inwestycyjne to nieruchomości traktowane jako źródło przychodów z tytułu czynszów lub utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Początkowo są ujmowane w cenie nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Na dzień bilansowy Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne według kosztu historycznego, pomniejszonego o odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Amortyzacja jest naliczana metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów wynoszący:

Prawa użytkowania wieczystego gruntu – do 99 lat,  
Budynki, budowle oraz ich komponenty – od 5 do 50 lat,  
Maszyny, urządzenia i wyposażenie – od 3 do 25 lat,  
Grunty nie są amortyzowane.

#### **2.4.7 Wartości niematerialne**

##### **2.4.7.1 Wartość firmy**

Wartość firmy stanowi nadwyżkę kosztu przejęcia nad udziałem Spółki w wartości godziwej możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych przejętej jednostki na dzień objęcia nad nią kontroli.

Wartość firmy jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości.



#### **2.4.7.2 Inne wartości niematerialne**

Pozostałe wartości niematerialne wykazane w sprawozdaniu finansowym wycenione zostały według cen nabycia lub kosztów wytworzenia i pomniejszone o skumulowane odpisy amortyzacyjne obliczone według stawek odzwierciedlających okres ich użytkowania oraz o odpisy z tytułu utraty wartości.

Na dzień nabycia składnika wartości niematerialnych ustala się metodę amortyzacji oraz stawkę amortyzacji rocznej odzwierciedlającą przewidywany okres użytkowania danego składnika aktywów.

Spółka nie prowadzi prac badawczych i rozwojowych. Koszty tworzenia stron internetowych są ujmowane w kosztach rodzajowych – usługach obcych.

Amortyzacja naliczana jest metodą liniową przez szacowany okres użytkowania danego składnika aktywów wynoszący:

Koncesje, patenty, licencje i podobne – do 7 lat,  
Autorskie i pokrewne prawa majątkowe – do 10 lat.

#### **2.4.8 Udziały w jednostkach podporządkowanych**

Udziały i akcje w spółkach zależnych oraz w spółkach stowarzyszonych Orbis S.A. wyceniane są w cenie nabycia, pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Zmiany wartości prezentowanych udziałów z tytułu utraty wartości odnosi się bezpośrednio na wynik finansowy.

#### **2.4.9 Pozostałe aktywa długoterminowe**

Pozostałe aktywa długoterminowe obejmują inne inwestycje długoterminowe oraz długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów.

Inne inwestycje długoterminowe obejmują aktywa nabyte przez Spółkę w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych. Obecnie są to dzieła sztuki. Inwestycje długoterminowe wycenione zostały w wartości przeszacowanej określonej na podstawie specjalistycznych katalogów. Skutki przeszacowania odniesiono na kapitał własny w pozycję pozostałe kapitały.

#### **2.4.10 Zapasy**

Zapasy wycenia się w cenie nabycia obejmującej koszty zakupu, koszty przetworzenia zapasów i inne koszty poniesione w trakcie doprowadzania zapasów rzeczowych do ich aktualnego miejsca i stanu. Do wyceny rozchodu materiałów, surowców i opakowań stosuje się średnią ważoną cenę nabycia.

Na dzień bilansowy rzeczowe aktywa obrotowe wykazywane są według wartości niższej spośród ceny zakupu i ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest szacowaną ceną sprzedaży możliwą do uzyskania w ramach normalnej działalności, pomniejszoną o odpowiednie zmienne koszty sprzedaży.

#### **2.4.11 Aktywa finansowe**

Aktywa finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Wartość początkową aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

Spółka wyksięgowuje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

#### **2.4.11.1 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do obrotu lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

- został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości; lub
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do obrotu może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zalicza do tej kategorii zwłaszcza inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zysk lub strata netto ujęte w rachunku zysków lub strat uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### **2.4.11.2 Inwestycje utrzymywane do wymagalności**

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

#### **2.4.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

Akcje i udziały w spółkach, niebędących spółkami zależnymi i stowarzyszonymi, nienotowane na giełdzie i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w rachunku zysków i strat danego okresu. W przypadku, gdy ustalenie wartości godziwej nie jest możliwe, wyceny dokonuje się w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, a skutki wyceny ujmuje się bezpośrednio w wyniku finansowym.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w rachunku zysków i strat w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w rachunku zysków i strat, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

#### **2.4.11.4 Pożyczki i należności**

Pożyczki i należności to nie pochodne instrumenty finansowe o stałych lub możliwych do określenia płatnościach, nienotowane na aktywnym rynku. Zaliczają się do nich należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, salda bankowe i środki na rachunkach oraz pozostałe należności o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności.

Na dzień bilansowy wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności (w tym należności z tytułu dostaw i usług), gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

#### **2.4.12 Środki pieniężne**

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w wartości godziwej. Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty dla celów rachunku przepływów pieniężnych składają się środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, krótkoterminowe lokaty o terminie zapadalności trzy miesiące lub krótszym oraz inne krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienne na określone kwoty środków pieniężnych oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości. Kredyty w rachunku bieżącym dla celów rachunku przepływów pieniężnych zalicza się do przepływów działalności finansowej. Dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredyty w rachunku bieżącym wykazuje się w pozycji kredyty w zobowiązaniach krótkoterminowych.

#### **2.4.13 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia**

Aktywa trwale i grupy do zbycia klasyfikuje się jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana raczej w wyniku transakcji sprzedaży niż w wyniku ich dalszego użytkowania. Warunek ten uznaje się za spełniony wyłącznie wówczas, gdy wystąpienie transakcji sprzedaży jest bardzo prawdopodobne, a składnik aktywów (lub grupa do zbycia) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do zbycia zakłada zamiar kierownictwa spółki do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji. W przypadku wystąpienia zdarzeń lub okoliczności znajdujących się poza kontrolą jednostki, oraz gdy zostaną spełnione kryteria wskazane w MSSF 5, okres potrzebny na sfinalizowanie transakcji sprzedaży może zostać wydłużony ponad jeden rok.

Aktywa trwałe (i grupy do zbycia) sklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

W sprawozdaniu z sytuacji finansowej aktywa przeznaczone do zbycia (lub grupa do zbycia) prezentowane są w osobnej pozycji aktywów. Jeżeli z grupą do zbycia związane są zobowiązania, jakie będą przekazane w transakcji sprzedaży łącznie z grupą do zbycia, zobowiązania te prezentowane są jako osobna pozycja zobowiązań.

#### **2.4.14 Utrata wartości aktywów**

Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów.

##### **2.4.14.1 Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych**

Rzeczowe aktywa trwałe, nieruchomości inwestycyjne i wartości niematerialne są poddawane rocznym testom na utratę wartości, jeżeli zdarzenia lub zmiany okoliczności wskazują, że wartość bilansowa może być niemożliwa do odzyskania. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną.

W odniesieniu do **rzeczowych aktywów trwałych** oraz **nieruchomości inwestycyjnych** testu na utratę wartości dokonuje się odnosząc go do poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne (najmniejszych, możliwych do określenia zespołów aktywów generujących wpływy pieniężne będące w znacznym stopniu niezależnymi od wpływów pieniężnych pochodzących z innych aktywów lub grup aktywów). Przyjęto, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne w rozumieniu MSR 36 jest każdy hotel.

W odniesieniu do niehotelowych nieruchomości inwestycyjnych, środków trwałych niezwiązanych z ośrodkami wypracowującymi środki pieniężne i wartości niematerialnych innych niż wartość firmy, testu na utratę wartości dokonuje się dla poszczególnych składników aktywów. W sytuacji, gdy nie jest możliwe oszacowanie wartości odzyskiwalnej danego składnika aktywów, przeprowadza się analizę wartości odzyskiwalnej dla grupy aktywów generujących przepływy pieniężne, do której należy dany składnik aktywów.

W odniesieniu do wyceny wartości firmy, ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest segment operacyjny wyodrębniony w ramach spółki, do której odnosi się wartość firmy. Opis sposobu przeprowadzania testu na utratę wartości firmy zamieszczono w nocie 11.

Na każdy dzień bilansowy Spółka ustala wartość użytkową każdego hotelu dokonując wyceny metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Następnie porównywana jest wartość księgowa netto hotelu z wartością wyceny według DCF i ujmowana jest właściwa korekta (ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż wycena według DCF, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż wycena według DCF). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen metodą DCF, Spółka ustala wartość odzyskiwalną hotelu poprzez oszacowanie jego wartości godziwej na podstawie posiadanych operatów szacunkowych, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.

Wartość księgowa netto rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nie powinna przekroczyć kwoty, która zostałaby ustalona, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie miał miejsca. W odniesieniu do wartości firmy odpis aktualizujący jej wartość nie ulega odwróceniu.

Utrata wartości lub ewentualne odwrócenie odpisu z tytułu utraty wartości rozpoznawane są bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

#### **2.4.14.2 Utrata wartości aktywów finansowych**

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne.

W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie Spółki w procesie windykacji należności, wzrost liczby nieterminowych płatności przekraczających średnio 90 dni, a także obserwowalne zmiany w warunkach gospodarki krajowej czy lokalnej, które mają związek z przypadkami nieterminowych spłat należności.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po amortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośredni dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji pozostałe koszty rodzajowe.

Z wyjątkiem kapitałowych papierów wartościowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w rachunku zysków i strat, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta.

Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

#### **2.4.14.3 Utrata wartości zapasów**

Jeżeli w trakcie trwania roku obrotowego ma miejsce zdarzenie powodujące utratę wartości zapasów, dokonywane są odpisy aktualizujące ich wartość. Jeżeli nie istnieją już okoliczności, które uprzednio spowodowały odpisanie wartości zapasów poniżej ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, odpisaną kwotę eliminuje się tak, aby nowa wartość bilansowa równała się cenie nabycia lub kosztowi wytworzenia lub zaktualizowanej wartości netto możliwej do uzyskania, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa. Dokonane w ten sposób odwrócenie odpisu jest ujmowane w rachunku zysków i strat.

#### **2.4.15 Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

##### **2.4.15.1 Instrumenty kapitałowe**

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji.

Odkupione przez Spółkę własne instrumenty kapitałowe ujmuje się lub odnosi bezpośrednio na kapitał własny.

W przypadku sprzedaży, zakupu, emisji lub umorzenia własnych instrumentów kapitałowych Spółki w wynik nie ujmuje się żadnych związanych z tym zysków ani strat.

##### **2.4.15.2 Złożone instrumenty finansowe**

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

##### **2.4.15.3 Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego.

Wartość początkową zobowiązań finansowych wycenia się w wartości godziwej. Koszty transakcji związane bezpośrednio z zaciągnięciem zobowiązań finansowych (z wyjątkiem zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik) odejmuje się od wartości godziwej zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

Spółka wyśięgowuje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

##### **2.4.15.4 Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do obrotu może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### **2.4.15.5 Pozostałe zobowiązania finansowe**

Pozostałe zobowiązania finansowe obejmują zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania.

Na dzień bilansowy wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu, z wyjątkiem zobowiązań (w tym zobowiązań z tytułu dostaw i usług), gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### **2.4.15.6 Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej**

Umowa gwarancji finansowej to umowa nakładająca na Spółkę obowiązek dokonania określonych płatności kompensujących posiadaczowi stratę poniesioną wskutek niewywiązania się określonego dłużnika z obowiązku płatności wynikającego z warunków danego instrumentu dłużnego.

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości:

- kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz
- początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

#### **2.4.16 Instrumenty pochodne**

Instrumenty pochodne ujmuje się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wynikowy zysk lub stratę ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat, chyba że dany instrument pochodny pełni funkcję zabezpieczenia. W takim przypadku moment wykazania zysku lub straty zależy od charakteru powiązania zabezpieczającego. Spółka definiuje określone instrumenty pochodne jako zabezpieczenia wartości godziwej wykazanych aktywów i zobowiązań lub uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia wartości godziwej), zabezpieczenia wysoce prawdopodobnych transakcji prognozowanych, zabezpieczenia od ryzyka różnic kursowych uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) lub też jako zabezpieczenia inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

Instrumenty prezentuje się jako aktywa trwałe lub zobowiązania długoterminowe, jeśli okres pozostały do wymagalności instrumentu przekracza 12 miesięcy i nie przewiduje się, że zostanie on zrealizowany lub rozliczony w ciągu 12 miesięcy. Pozostałe instrumenty pochodne wykazuje się jako aktywa obrotowe lub zobowiązania krótkoterminowe.

#### 2.4.16.1 Wbudowane instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne wbudowane w inne instrumenty finansowe lub w umowy niebędące instrumentami finansowymi traktowane są jako oddzielne instrumenty pochodne, jeżeli charakter instrumentu wbudowanego oraz ryzyko z nim związane nie jest ściśle powiązane z charakterem umowy bazowej i ryzykiem z niej wynikającym i jeżeli umowy bazowe nie są wyceniane według wartości godziwej, której zmiany ujmuje się w rachunku zysków i strat. Nie rozpoznaje się instrumentów pochodnych w umowach zawieranych w walutach zwyczajowo przyjętych dla danego rodzaju transakcji, np. w umowach najmu, zawartych w walucie zwyczajowo przyjętej do tego rodzaju transakcji (USD, EUR).

#### 2.4.17 Świadczenia pracownicze

Krótkoterminowe świadczenia pracownicze, w tym wpłaty do programów określonych składek, ujmowane są w okresie, w którym Spółka otrzymała przedmiotowe świadczenie ze strony pracownika, a w przypadku wypłat z zysku lub premii, gdy spełnione zostały następujące warunki:

- na jednostce ciąży obecne prawne lub zwyczajowe oczekiwane zobowiązanie do dokonania wypłat z wyniku zdarzeń przeszłych, oraz
- można dokonać wiarygodnej wyceny tego zobowiązania.

W przypadku świadczeń z tytułu płatnych nieobecności, świadczenia pracownicze ujmowane są w zakresie kumulowanych płatnych nieobecności, z chwilą wykonania pracy, która zwiększa uprawnienia do przyszłych płatnych nieobecności. W przypadku niekumulowanych płatnych nieobecności świadczenia ujmuje się z chwilą ich wystąpienia.

Świadczenia po okresie zatrudnienia w formie programów określonych świadczeń (odprawy emerytalne) oraz inne długoterminowe świadczenia (nagrody jubileuszowe, renty inwalidzkie itp.) ustalane są przy użyciu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych, z wyceną aktuarialną przeprowadzaną na każdy dzień bilansowy. Przeszacowania dotyczące odpraw emerytalnych i rentowych, obejmujące zyski i straty aktuarialne, są natychmiast ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ciężar pozostałych całkowitych dochodów w okresie, w którym te zmiany wystąpiły. Przeszacowania ujęte w pozostałych całkowitych dochodach zostają natychmiast odzwierciedlone w zyskach zatrzymanych i nie będą podlegać przeniesieniu do rachunku zysków i strat. Koszty przeszłego zatrudnienia są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano zmiany planu. Odsetki netto oblicza się przy zastosowaniu stopy dyskontowej z początku okresu zobowiązania z tytułu świadczenia netto. Koszty określonych świadczeń są podzielone na następujące składniki:

- koszty zatrudnienia (w tym koszty bieżącego zatrudnienia, koszty przeszłego zatrudnienia oraz zyski i straty z tytułu rozliczenia wynikającego ze zmiany lub ograniczenia programu),
- koszt odsetkowy netto, oraz
- przeszacowanie.

Koszty zatrudnienia Spółka prezentuje w rachunku zysków i strat jako koszty świadczeń pracowniczych. Koszt odsetkowy netto prezentowany jest w kosztach finansowych. W przychodach/kosztach finansowych Spółka prezentuje także zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych dotyczące wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe. Pozostałe kwoty z przeszacowania dotyczące nagród jubileuszowych prezentowane są w kosztach świadczeń pracowniczych. Kwoty z przeszacowania dotyczące rezerw emerytalnych i rentowych ujmowane są w pozostałych całkowitych dochodach.

Zobowiązanie ze świadczeń z tytułu rozwiązań stosunku pracy jest rozpoznawane we wcześniejszym momencie: kiedy Spółka nie może już wycofać się z odpraw oraz gdy Spółka ujmuje wszelkie związane z nimi koszty restrukturyzacji.



#### **2.4.18 Rezerwy**

Rezerwy są tworzone wówczas, gdy na Spółce ciąży istniejący prawny lub zwyczajowy obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i jest prawdopodobne, że w celu wywiązania się z niego nastąpi wypływ zasobów, a kwotę tego wypływu można wiarygodnie oszacować.

Rezerwy tworzy się i klasyfikuje w zależności od tytułu ich utworzenia do następujących grup:

- rezerwy na zobowiązania, w szczególności dotyczące umów rodzących obciążenia, z tytułu udzielonych gwarancji, poręczeń oraz skutków toczącego się postępowania sądowego;
- rezerwy restrukturyzacyjne.

Rezerwy są tworzone na podstawie decyzji Zarządu. Rezerwy restrukturyzacyjne wymagają zatwierdzonego planu restrukturyzacji i jego ogłoszenia.

Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

Rezerwy tworzy się w uzasadnionej i wiarygodnie oszacowanej wartości na dzień zaistnienia zdarzenia obligującego, nie później jednak niż na koniec okresu sprawozdawczego. Na dzień bilansowy przeprowadza się weryfikację stanu rezerw, dokonując w razie konieczności odpowiednich korekt w celu odzwierciedlenia bieżącego, najbardziej wiarygodnego szacunku ich wartości.

Zmiany stanu rezerw restrukturyzacyjnych są prezentowane w odrębnej pozycji rachunku zysków i strat. Zmiany stanu pozostałych rezerw odnoszone są bezpośrednio na wynik bieżący w pozostałe koszty i przychody operacyjne.

Jeżeli występuje szereg podobnych zobowiązań, prawdopodobieństwo konieczności wydatkowania środków w celu ich rozliczenia określa się dla całej grupy podobnych zobowiązań. Rezerwę ujmuje się nawet wówczas, gdy prawdopodobieństwo wydatkowania środków w związku z jedną pozycją zawierającą się w grupie zobowiązań jest niewielkie.

Rezerwy wycenia się według wartości bieżącej kosztów oszacowanych zgodnie z najlepszą wiedzą przez kierownictwo Spółki, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Stopa dyskonta zastosowana do ustalenia wartości bieżącej odzwierciedla aktualną ocenę rynkową wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane konkretnie z danym składnikiem zobowiązań.

#### **2.4.19 Aktywa i zobowiązania warunkowe**

Aktywa warunkowe to prawdopodobne aktywa wynikające z przeszłych zdarzeń, których istnienie będzie potwierdzone przez wystąpienie lub jego brak jednego lub więcej przyszłych zdarzeń, na które Spółka nie ma wpływu.

Zobowiązanie warunkowe to:

- prawdopodobne zobowiązanie, które powstało w wyniku przeszłych zdarzeń i którego istnienie będzie potwierdzone jedynie poprzez wystąpienie lub jego brak – jednego lub więcej niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie znajdują się pod kontrolą Spółki, lub
- obecne zobowiązanie, które wywodzi się ze zdarzenia z przeszłości, ale nie jest rozpoznawane, ponieważ:
  - wpływ korzyści w celu uregulowania tego zobowiązania jest mało prawdopodobny,
  - nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wielkości tego zobowiązania.

## **2.4.20 Podatki dochodowe**

Podatek dochodowy od zysku lub straty za rok obrotowy obejmuje podatek dochodowy bieżący i odroczony. Podatek dochodowy ujmuje się w rachunku zysków i strat, z wyjątkiem kwot dotyczących pozycji ujętych bezpośrednio w kapitale własnym, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym.

### **2.4.20.1 Podatek dochodowy bieżący**

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego roku obrotowego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu.

Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym. Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2017 Spółka naliczała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

Do dnia 1 września 2016 roku spółka Orbis tworzyła wraz ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Podatkową Grupę Kapitałową. Na skutek połączenia ze spółką zależną Umowa o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej utraciła swój status podatkowy. W efekcie spółka Orbis w dniu 2 września 2016 roku stała się samodzielnym podatnikiem dla podatku CIT. Rok podatkowy spółki Orbis zakończył się w dniu 31.12.2016 roku. W roku 2017 rok podatkowy pokrywał się z rokiem bilansowym.

### **2.4.20.2 Odroczony podatek dochodowy**

Podatek odroczony jest wyliczany metodą bilansową, jako podatek podlegający zapłaceniu lub zwrotowi w przyszłości w oparciu o różnice pomiędzy wartościami bilansowymi aktywów i pasywów, a odpowiadającymi im wartościami podatkowymi wykorzystywanymi do wyliczenia podstawy opodatkowania.

Rezerwa na podatek odroczony jest tworzona od wszystkich dodatnich różnic przejściowych podlegających opodatkowaniu, natomiast składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego jest rozpoznawany do wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że będzie można pomniejszyć przyszłe zyski podatkowe o rozpoznane ujemne różnice przejściowe oraz straty podatkowe bądź ulgi podatkowe jakie Spółka może wykorzystać. Pozycja aktywów lub rezerwy na podatek odroczony nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu pierwotnego ujęcia wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

Wartość składników aktywów z tytułu podatku odroczonego podlega analizie na każdy dzień bilansowy, a w przypadku, gdy spodziewane przyszłe zyski podatkowe nie będą wystarczające dla realizacji składnika aktywów lub jego części, następuje jego odpis.

Podatek odroczony jest wyliczany przy użyciu stawek podatkowych, które będą obowiązywać w momencie, gdy pozycja aktywów zostanie zrealizowana lub zobowiązanie stanie się wymagalne. W sprawozdaniu z sytuacji finansowej podatek dochodowy wykazywany jest po dokonaniu kompensaty w zakresie, w jakim wynika ze zobowiązania, jakie płatne jest do tego samego urzędu podatkowego.

Podatek odroczony wynikający z przychodów i kosztów odniesionych bezpośrednio na kapitał własny jest również odnoszony na kapitał własny. Ujęcie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku połączenia jednostek gospodarczych wpływa na wysokość wartości firmy lub nadwyżkę udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejętej ponad koszt połączenia jednostek gospodarczych.

#### **2.4.20.3 Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres obrachunkowy**

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i odroczony ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym.

Podatek dochodowy bieżący, stanowiący obciążenie wyniku finansowego okresu sprawozdawczego, ustala się w wysokości kwoty podatku należnego, wynikającej z deklaracji podatkowej za bieżący okres sprawozdawczy, skorygowanej o kwotę podatku ujętą bezpośrednio w kapitale własnym.

Podatek dochodowy odroczony obciążający wynik finansowy okresu sprawozdawczego stanowi zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego, będących skutkiem zdarzeń ujętych w wyniku finansowym tego okresu. Podatek odroczony odniesiony w okresie na kapitał własny wykazuje się jako inne całkowite dochody w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

#### **2.4.20.4 Podatkowa Grupa Kapitałowa**

Na podstawie obowiązujących przepisów podatkowych, spółki mają prawo tworzenia Podatkowych Grup Kapitałowych.

Podatkowa Grupa Kapitałowa umożliwia ograniczenie kosztów administracyjnych związanych z rozliczeniami podatkowymi oraz kompensatę bieżących strat podatkowych spółek, które je ponoszą z zyskami podatkowymi innych spółek z Podatkowej Grupy Kapitałowej, zmniejszając obciążenie podatkowe Grupy Podatkowej.

Korzyści z kompensaty strat podatkowych z zyskami podatkowymi są dystrybuowane pomiędzy spółki zgodnie z zapisami umowy pomiędzy członkami Podatkowej Grupy Kapitałowej i pomniejszają ich obciążenia podatkowe.

Straty podatkowe ponoszone przez spółki wchodzące w skład Podatkowej Grupy Kapitałowej w latach poprzedzających jej utworzenie nie mogą być wykorzystywane przez Podatkową Grupę Kapitałową w okresie jej trwania.

Od września 2009 roku Orbis S.A. wraz ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. tworzył Podatkową Grupę Kapitałową. Na skutek połączenia obydwu spółek w dniu 1 września 2016 roku Podatkowa Grupa Kapitałowa Orbis utraciła swój status podatkowy.

Reprezentantem podatkowym istniejącej do początku września 2016 roku Podatkowej Grupy Kapitałowej była spółka Orbis S.A. Podatek kalkulowany był osobno przez każdą spółkę, a następnie konsolidowany i przekazywany Urzędowi Skarbowemu przez reprezentanta podatkowego. Podatek obciążał rachunki zysków i strat oraz wpływał na przepływy pieniężne obu spółek zgodnie z kalkulacjami. W ramach Podatkowej Grupy Kapitałowej kompensowane były aktywa i rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

#### **2.4.21 Wypłata dywidendy**

Płatności dywidendy na rzecz akcjonariuszy ujmuje się jako zobowiązanie w sprawozdaniu finansowym Grupy w okresie, w którym nastąpiło ich zatwierdzenie przez Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy spółki.

#### **2.4.22 Waluty obce**

Transakcje przeprowadzane w walutach obcych przeliczane są na walutę funkcjonalną przy zastosowaniu kursów wymiany obowiązujących w dniu zawarcia tych transakcji w sposób następujący:

- w przypadku sprzedaży walut obcych i transakcji spłaty należności – według kursu zakupu stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Spółka;
- w przypadku zakupu walut obcych i transakcji spłaty zobowiązań – według kursu sprzedaży stosowanego przez bank, z którego usług korzysta Spółka;
- w przypadku innych transakcji – według średniego kursu określonego dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski.

Na dzień bilansowy aktywa i zobowiązania pieniężne denominowane w walutach obcych są przeliczane według kursu obowiązującego na ten dzień. Aktywa i zobowiązania wyceniane w wartości godziwej i denominowane w walutach obcych wycenia się po kursie obowiązującym w dniu ustalenia wartości godziwej. Pozycje niepieniężne wyceniane są według kosztu historycznego.

Różnice kursowe ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych.

#### **2.4.23 Połączenia jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą**

Połączenie jednostek pod wspólną kontrolą to połączenie jednostek gospodarczych, w ramach którego wszystkie łączące się podmioty znajdują się ostatecznie pod kontrolą tej samej strony lub stron zarówno przed, jak i po połączeniu oraz kontrola ta nie jest tymczasowa. W szczególności, chodzi tu o takie transakcje, jak transfer spółek lub przedsięwzięć pomiędzy jednostkami Grupy lub połączenie jednostki dominującej z jej jednostką zależną.

Do rozliczenia skutków połączeń pomiędzy jednostkami znajdującymi się pod wspólną kontrolą Spółka stosuje metodę łączenia udziałów, która zakłada, że:

- aktywa i zobowiązania łączących się jednostek wycenione są w wartościach bilansowych pochodzących ze sprawozdań skonsolidowanych Spółki. Oznacza to, że wartość firmy rozpoznawana wcześniej w sprawozdaniu skonsolidowanym oraz wszystkie inne wartości niematerialne rozpoznane w ramach procesu rozliczania połączenia są przenoszone do sprawozdania jednostkowego;
- koszty transakcyjne związane z połączeniem są odnoszone do rachunku zysków i strat;
- wzajemne salda należności i zobowiązań są eliminowane;
- różnica pomiędzy kwotą zapłaconą lub przekazaną (a w przypadku przejęcia jednostki zależnej - pomiędzy wartością udziałów posiadanych w tej jednostce) i objętymi aktywami netto (w wartościach pochodzących ze sprawozdań skonsolidowanych) jest odzwierciedlona w kapitałach własnych jednostki przejmującej;
- rachunek zysków i strat prezentuje wyniki połączonych jednostek od momentu, kiedy nastąpiło połączenie a dane za wcześniejsze okresy nie są przekształcane.

W przypadku przekształceń polegających na wniesieniu aportem inwestycji w jedną jednostkę zależną do drugiej jednostki zależnej lub połączenia dwóch jednostek zależnych od Orbis S.A., następuje jedynie przeksięgowanie wartości inwestycji w przejmowaną jednostkę zależną na wartość inwestycji w przejmującą jednostkę zależną. Tym samym przeniesienie jednej jednostki zależnej pod drugą jednostkę zależną nie ma wpływu na wynik finansowy Spółki.

#### **2.4.24 Istotność**

Dane informacje są istotne, jeżeli ich pominięcie lub zniekształcenie może wpłynąć na decyzje gospodarcze podejmowane przez użytkowników na podstawie sprawozdania finansowego.

Na potrzeby ujawnień informacji w sprawozdaniu finansowym Zarząd przyjął próg istotności wynoszący 5% wyniku operacyjnego (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych, po zaokrągleniu w dół do pełnych setek tysięcy złotych, co w przypadku niniejszego sprawozdania finansowego oznacza kwotę 7 700 tys. zł.

W ocenie Zarządu pominięcie informacji przekraczających określoną istotność mogłoby mieć ujemny wpływ na obraz sytuacji majątkowej i finansowej oraz wyniku finansowego jednostki.

## 2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

W 2017 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do opublikowanych sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2016 roku inne, niż wynikające z nowych przepisów prawa (patrz nota 2.6).

Informacje na temat wpływu zastosowania nowych standardów (MSSF16 "Leasing", MSSF9 "Instrumenty finansowe" oraz MSSF15 "Przychody z umów z klientami") na sprawozdanie finansowe za okres, w którym zostaną one zastosowane po raz pierwszy przedstawiono w notce 2.7.

## 2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2017:

- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** - inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** - ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat - zatwierdzone w UE w dniu 6 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe jednostki za 2017 rok.

**Na dzień 20 lutego 2018 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:**

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzone w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” - zatwierdzone w UE w dniu 3 listopada 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** - wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” – zatwierdzone w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014 - 2016)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Spółka postanowiła nie skorzystać z możliwości wcześniejszego zastosowania powyższych nowych standardów oraz zmian do istniejących standardów.

**Ponadto na dzień 20 lutego 2018 roku następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:**

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczona do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF16 "Leasing" - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania nowych standardów MSSF16 "Leasing", MSSF9 "Instrumenty finansowe" oraz MSSF15 "Przychody z umów z klientami" na sprawozdanie finansowe spółki Orbis S.A. przedstawiono w nocie 2.7.

Jednocześnie nadal poza regulacjami zatwierdzonymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

## **2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI**

Poniżej przedstawiono informacje na temat wpływu zastosowania nowych standardów na sprawozdanie finansowe za okres, w którym zostaną one zastosowane po raz pierwszy.

### **Wpływ MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie finansowe Spółki Orbis S.A.**

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu będzie miało wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje rozróżnianie leasingu na leasing finansowy (ujmowany w bilansie) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo). W odniesieniu do wszystkich umów leasingu (z wyjątkiem umów krótkoterminowych i leasingu przedmiotów niskowartościowych) leasingobiorca ujmuje prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej płatności leasingowych zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową). Do płatności leasingowych zalicza się stałe opłaty, gwarantowaną wartość końcową, niektóre opłaty warunkowe oraz opłaty ponoszone w okresach po zakończeniu umowy, o ile jej odnowienie na kolejne okresy jest racjonalnie pewne. Na kolejne dni bilansowe zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej.

Koszty wynikające z umów leasingowych, obecnie w przypadku leasingu operacyjnego prezentowane jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości, będą po zmianach prezentowane jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, nie będą już wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Część płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu będzie ujmowana w działalności finansowej. Płatności pieniężne związane z odsetkami od zobowiązania z tytułu leasingu, prezentowane będą tak samo, jak inne płatności z tytułu odsetek (w działalności operacyjnej bądź finansowej).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka była stroną umowy leasingu operacyjnego hotelu Sofitel we Wrocławiu oraz umów leasingu 87 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocie 9.

Jednocześnie Spółka przeprowadziła wstępną analizę posiadanych/zawartych umów użytkowania aktywów pod kątem spełniana przez nie definicji leasingu zgodnie z MSSF 16. W wyniku wstępnej analizy Spółka zakwalifikowała następujące typy istotnych umów spełniające jednoznacznie definicję leasingu:

- Umowy leasingu hoteli,
- Umowy leasingu samochodów.

Mając na uwadze, że na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka finansowała się głównie w złotówce, za krańcową stopę procentową leasingobiorcy przyjęto aktualny koszt długu zaciągniętego przez Orbis S.A., który w przybliżeniu wyniósł 3%. Gdyby Spółka zastosowała MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 31 grudnia 2017 roku, to w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zostałyby ujęte prawa do użytkowania wyżej wymienionych aktywów oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 27 152 tys. zł. Zastosowanie stopy dyskonta wyższej/niższej o 1,0% wpłynęłoby na zmniejszenie/zwiększenie tej kwoty o 597 tys. zł.

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ będzie mieć zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące wówczas kursy walut obcych.

Dodatkowo Spółka prowadzi prace w zakresie ustalenia kierunku i oszacowania potencjalnego wpływu (skali) na przyszłe sprawozdania finansowe zapisów MSSF 16 w odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów, które to prawo stanowi podstawę do korzystania przez Orbis S.A. z wielu nieruchomości, na których Spółka prowadzi hotele.

W ocenie Zarządu Spółki, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, który definiuje jako leasing każdą umowę dającą klientowi prawo kontroli wykorzystania w wyznaczonym okresie zidentyfikowanego składnika aktywów, w zamian za zapłatę, prawo wieczystego użytkowania gruntów może zostać uznane jako leasing. Jednakże z uwagi na specyficzny charakter tego prawa (opisany w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania), jednoznaczna jego kwalifikacja jako leasing jest utrudniona. Dodatkowo, kwestią budzącą istotne wątpliwości jest wiarygodne oszacowanie wartości tego zobowiązania z tytułu leasingu, związane z trudnościami w określeniu okresu leasingu, odpowiedniego dyskonta, jak również brak precyzyjnych i jednoznacznych analiz prawnych odnośnie charakteru opłat (tj. zmienna lub stała), co ma decydujące znaczenie w samej klasyfikacji, jak i kalkulacji zobowiązania.

W związku z powyższym Zarząd Orbis S.A. podkreśla, iż Spółka nadal prowadzi działania mające na celu ustalenie potencjalnego wpływu MSSF 16 na jej przyszłe sprawozdania finansowe w odniesieniu do praw wieczystego użytkowania gruntów.

#### **Wpływ MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" na sprawozdanie finansowe Spółki Orbis S.A.**

MSSF 15 wprowadza nowy, pięciostopniowy model pomiaru oraz rozpoznawania przychodów ze sprzedaży, zgodnie z którym przychody powinny być ujęte w takiej kwocie, co do której jednostka oczekuje zapłaty oraz w takim momencie i w takim stopniu, które odzwierciedlają spełnienie przez Spółkę zobowiązania do wykonania świadczenia oraz dostawy towaru. W zależności od spełnienia określonych w standardzie kryteriów, przychody mogą być ujmowane jednorazowo (w momencie gdy kontrola nad dobrami i usługami jest przeniesiona na klienta) albo mogą być rozkładane w czasie w sposób obrazujący wykonanie świadczenia.

Spółka dokonała analizy poszczególnych kategorii przychodów oraz zawartych umów pod kątem wpływu zastosowania MSSF 15 na sposób rozpoznawania przychodów, w tym w szczególności pod kątem momentu oraz wysokości ujmowanego przychodu, jak również zweryfikowała prawidłowość prezentacji poszczególnych kategorii przychodów.

Na podstawie dokonanej analizy stwierdzono, że zastosowanie MSSF 15 nie będzie miało istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Spółki w momencie pierwszego zastosowania standardu, tj. w okresie rozpoczynającym się od 1 stycznia 2018 roku. Jedynym zidentyfikowanym obszarem, którego dotyczy będą zmiany w związku z zastosowaniem nowego standardu są jednorazowe opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. *Entrance Fee*) należne w ramach zawieranych umów franczyzowych. Opłata ta jest bezzwrotna oraz liczona zwykle jako iloczyn liczby pokoi w hotelu oraz określonej w umowie stawki za pokój.



Zgodnie z obowiązującą dotychczas polityką rachunkowości, opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej ujmowane są w przychodach jednorazowo w momencie, w którym stają się należne zgodnie z umową. W świetle zapisów nowego standardu, przychody z tytułu jednorazowych opłat za przystąpienie do sieci hotelowej powinny być rozpoznawane w czasie przez cały okres trwania powiązanej z tymi opłatami umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu, który wynosi zwykle 10 lat). Opłata ta jest powiązana z pozostałymi opłatami z tytułu franczyzy i nie stanowi odrębnego od pozostałych usług świadczenia, stąd przychód z tytułu tej opłaty powinien być rozpoznawany równomiernie w okresie realizacji zobowiązań wynikających z ww. umów.

Oczekuje się, że równomierne rozpoznawanie opłat za przystąpienie do sieci hotelowej w okresie funkcjonowania hotelu franczyzowego, a nie jak dotychczas tj. jednorazowo spowoduje nieznaczne zmniejszenie przychodów z tytułu sprzedaży oraz wyniku operacyjnego Spółki. Wartość przychodów z tytułu tzw. Entrance Fee rozpoznanych do dnia 31 grudnia 2017 roku w zyskach zatrzymanych Spółki wynosi 1,8 mln zł (0,13% zysków zatrzymanych Spółki na dzień 31 grudnia 2017 roku), w tym 0,4 mln zł zostało rozpoznane w rachunku zysków i strat w 2017 roku (0,04% przychodów Spółki za 2017 rok). Ponadto zmiana ta wpłynie na rozpoznanie przychodów przyszłych okresów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Retrospektywne zastosowanie nowego standardu będzie skutkowało wycofaniem z zysków zatrzymanych na dzień 31 grudnia 2017 roku 1,5 mln zł, zmniejszeniem przychodów ze sprzedaży Spółki za rok 2017 o 0,3 mln zł oraz rozpoznanem przychodów przyszłych okresów w wysokości 1,5 mln zł, jak również zmniejszeniem zysków zatrzymanych na dzień 31 grudnia 2016 roku o 1,2 mln zł oraz ujęciem przychodów przyszłych okresów w wysokości 1,2 mln zł.

Wymogi dotyczące prezentacji i ujawnień nałożone przez MSSF 15 stanowią znaczącą zmianę w stosunku do obecnej praktyki i zwiększają wolumen ujawnień, zarówno ilościowych, jak i jakościowych. W zakresie ujawnień informacji wymaganych przez MSSF 15 Spółka ocenia, iż ze względu na stosunkowo jednorodny charakter prowadzonej działalności operacyjnej, wpływ MSSF 15 nie będzie istotny. Jednak zakłada się możliwość dokonania modyfikacji dotychczasowych ujawnień, jeżeli ich zmiana pozwoli użytkownikom sprawozdań finansowych lepsze zapoznanie się z charakterem, kwotą, terminami uzyskania oraz niepewnością związaną z przychodami i przepływami pieniężnymi wynikającymi z umów z klientami.

Standard MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 mają zastosowanie dla rocznych okresów sprawozdawczych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku oraz później. Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze wdrożenie standardu. Spółka wybrała metodę pełnego retrospektywnego zastosowania nowego standardu zgodnie z paragrafem C3 pkt a) standardu, tj. poprzez skorygowanie raportowanych okresów sprawozdawczych. W praktyce w sprawozdaniach finansowych za 2018 rok Spółka dokona przekształcenia rachunku wyników za rok 2017 oraz sprawozdania z sytuacji finansowej na 31.12.2017 oraz 01.01.2017. Spółka bazuje na pełnych danych historycznych w odniesieniu do ustalenia retrospektywnego wpływu MSSF 15 na sprawozdanie finansowe Spółki. Oznacza to, że Spółka nie skorzysta z tzw. praktycznych rozwiązań określonych w paragrafie C5 omawianego standardu.

#### **Wpływ MSSF 9 "Instrumenty finansowe" na sprawozdanie finansowe Spółki Orbis S.A.**

MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wprowadza zmiany w zakresie klasyfikacji aktywów finansowych, metod wyceny (według zamortyzowanego kosztu oraz wg wartości godziwej), zasad utraty wartości aktywów finansowych (w miejsce metody straty poniesionej ma być stosowany model straty oczekiwanej) oraz klasyfikacji instrumentów finansowych, jak również zmienia podejście do rachunkowości zabezpieczeń.

Zgodnie z nowymi zasadami utraty wartości aktywów finansowych, Spółka jest zobowiązana do tworzenia odpisów aktualizujących w oparciu o oczekiwane straty kredytowe mogące się pojawić na przestrzeni całego życia danego instrumentu, natomiast jeżeli na dzień sprawozdawczy ryzyko kredytowe związane z instrumentem znacząco nie wzrosło, to Spółka wycenia odpis z tytułu straty na tym instrumencie w kwocie równej 12 miesięcznym oczekiwany stratom kredytowym.

Spółka przeprowadziła analizę posiadanych instrumentów finansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku pod kątem wpływu przepisów na sprawozdanie finansowe.

W przypadku inwestycji w jednostkach zależnych Spółka szacuje brak wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż są one wycenione w cenie nabycia, która to metoda jest zgodna z MSR 27 paragraf 10a (instrumenty te są poza zakresem MSSF 9 „Instrumenty finansowe”).

Zgodnie z MSSF 9, Inne aktywa finansowe dotyczące należności z tytułu sprzedaży nieruchomości należy wycenić wg zamortyzowanego kosztu przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej. Zastosowanie powyższej metody skutkowałoby ujęciem 251 tys. zł dodatkowych kosztów finansowych w sprawozdaniu finansowym Spółki za rok 2017. Oczekiwane straty kredytowe są nieistotne z uwagi na zabezpieczenie należności hipoteką na hotelu lub też środkami na rachunku powierniczym typu Escrow (nota 14). Wyliczenie zakłada użycie efektywnej stopy dyskontowej na poziomie stopy wolnej od ryzyka, która została oszacowana z wykorzystaniem stóp depozytowych (WIBOR) oraz notowań obligacji skarbowych na 31 grudnia 2017 roku. Szacunek stopy wolnej od ryzyka dla oczekiwanych dat płatności poszczególnych należności otrzymano poprzez zastosowanie interpolacji liniowej wartości punktowych.

W przypadku pożyczek udzielonych wycenianych według zamortyzowanego kosztu uwzględniającego ryzyko kredytowe, kierownictwo jednostki szacuje, że oczekiwane straty kredytowe są nieistotne z uwagi na obecną dobrą sytuację wszystkich podmiotów zależnych oraz fakt, że jednostka posiada nad jednostkami zależnymi pełną kontrolę operacyjną oraz finansową.

Spółka dokonała również analizy wpływu na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczonej metodę, dopuszczoną do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat. Dodatkowy odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyniósłby 142 tys. zł w roku 2017.

Spółka szacuje brak wpływu nowej wyceny na wartość zobowiązań z tytułu otrzymanych kredytów i pożyczek oraz wyemitowanych obligacji wykazanych w sprawozdaniu finansowym.

W przypadku zobowiązań długoterminowych, zastosowanie nowych metod wyceny wpłynęłoby na zwiększenie przychodów finansowych o 260 tys. zł w 2017 roku. Stopa dyskontowa wykorzystana do obliczenia zdyskontowanej wartości zobowiązań długoterminowych z tyt. kaucji gwarancyjnych została przyjęta na poziomie stopy wolnej od ryzyka tj. oszacowanej z wykorzystaniem stóp depozytowych (WIBOR) oraz notowań obligacji skarbowych na 31 grudnia 2017 roku. Szacunek stopy wolnej od ryzyka dla oczekiwanych dat płatności poszczególnych zobowiązań otrzymano poprzez zastosowanie interpolacji liniowej wartości punktowych. W przypadku zobowiązań handlowych i innych zobowiązań krótkoterminowych, Spółka szacuje brak wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyż wycena obecnie dokonywana jest w oparciu o zamortyzowany koszt.

Obszar rachunkowości zabezpieczeń obejmuje transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (płatność odsetek według stopy zmiennej - otrzymanie odsetek według stopy stałej) zawartą dla celów zredukowania ryzyka zmian w stopie procentowej i zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych (nota 30.4). Ze względu na krótki termin wymagalności SWAP'a, Spółka zdecydowała się na kontynuację metody wyceny i klasyfikacji zgodną z MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena”, a tym samym MSSF 9 nie będzie miał wpływu w zakresie tego konkretnego instrumentu na sprawozdanie za rok 2018.

Instrument pochodny typu *floor* wbudowany w pożyczki udzielone spółkom zależnym (opis w nocie 30.3) zgodnie z nowymi zasadami po zaimplementowaniu MSSF 9 nie będzie podlegał wydzieleniu, a cała pożyczka będzie wyceniona wg zamortyzowanego kosztu.

## 2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

Oszacowania i osądy poddaje się nieustannej weryfikacji. Wynikają one z dotychczasowych doświadczeń oraz innych czynników, w tym przewidywań co do przyszłych zdarzeń, które w danej sytuacji wydają się zasadne.

### Ważne oszacowania i osądy księgowe

Spółka dokonuje oszacowań i przyjmuje założenia dotyczące przyszłości. Szacunki i związane z nimi założenia opierają się o doświadczenia historyczne i inne czynniki uznawane za istotne. Uzyskane w ten sposób oszacowania księgowe mogą odbiegać od rzeczywistych wyników. Szacunki i leżące u ich podstaw założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmianę wielkości szacunkowych ujmuje się w okresie, w którym nastąpiła weryfikacja, jeśli dotyczy ona wyłącznie tego okresu, lub w okresie bieżącym i okresach przyszłych, jeśli zmiana dotyczy ich na równi z okresem bieżącym.

Podstawowe obszary, w których szacunki Zarządu mają istotny wpływ na sprawozdanie finansowe to:

- (a) *Okresy ekonomicznej użyteczności*  
Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji.
- (b) *Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych*  
Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. Wartość odzyskiwalna poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne szacowana jest przy wykorzystaniu metodologii opisanej w nocie 2.4.14.1.
- (c) *Utrata wartości firmy*  
Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki, zgodnie z zasadą rachunkowości przedstawioną w nocie 11. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli segmentów operacyjnych wyodrębnionych w ramach spółki, do których odnosi się wartość firmy, ustalana jest na podstawie wartości użytkowej wyliczanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).
- (d) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*  
Rezerwy na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wzrost stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuarialnych przeprowadza się analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń. Szczegóły analizy zawarte są w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.
- (e) *Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*  
Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w takim zakresie, w jakim prawdopodobne będzie ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz osiągnięty zostanie dochód podatkowy pozwalający na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Zarząd Spółki weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Informacje dotyczące tytułów ujemnych różnic przejściowych, będących podstawą tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nocie 6.

### 3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2017 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI

Do najważniejszych wydarzeń 2017 roku, mających wpływ na dane finansowe spółki Orbis S.A. należą:

#### Transakcje sprzedaży nieruchomości

W 2017 roku Orbis S.A. sfinalizował następujące transakcje sprzedaży hoteli, których wynik ujęto w rachunku zysków i strat w pozycji "Wynik na sprzedaży nieruchomości" (patrz również nota 5.5):

- w dniu 31 marca 2017 roku Orbis S.A. zawarł przyrzeczoną umowę sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa (ZCP) w postaci hotelu **Mercure Jelenia Góra** oraz hotelu **Mercure Karpacz Resort** za łączną cenę netto 26 500 tys. zł. Transakcja sprzedaży obejmowała m.in. prawa wieczystego użytkowania gruntu, prawa własności do posadowionych na nich budynków wraz z wyposażeniem, urządzeniami i innymi składnikami majątku ww. hoteli;
- w dniu 30 września 2017 roku podpisano umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **ibis Katowice Zabrze**, w skład której wchodzi składniki majątku Spółki wykorzystywane do prowadzenia ww. hotelu, w tym m.in. prawo własności nieruchomości gruntowej wraz z budynkami, zabudowaniami, urządzeniami oraz wyposażeniem. Cena sprzedaży ZCP wyniosła 7 600 tys. zł netto;
- w dniu 30 września 2017 roku sfinalizowano umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa hotelu **Mercure Toruń Centrum**. Transakcja sprzedaży obejmowała prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z budynkiem i innymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych hotelu. Przychód na tej transakcji wyniósł 18 000 tys. zł.

Wraz z zawartymi umowami sprzedaży ww. hoteli, podpisano długoterminowe umowy franczyzy, na podstawie których kupujący będą we wskazanych hotelach kontynuować działalność hotelową pod markami Mercure oraz ibis.

#### Zawarcie przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu **ibis budget Toruń** oraz nieruchomości położonej w Toruniu, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym

W dniu 30 sierpnia 2017 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **ibis budget Toruń** i nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był jako hotel ibis („Nieruchomość”) za łączną cenę netto 11 000 tys. zł. Umowa przedwstępna przewiduje, iż przyreczona umowa sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz Nieruchomości zostanie zawarta w terminie do dnia 30 września 2018 roku.

Ponadto, wraz z przedwstępną umową sprzedaży zawarte zostały dwie długoterminowe umowy franczyzy, na podstawie których, po sfinalizowaniu sprzedaży, kupujący będzie kontynuował działalność hotelu ibis budget Toruń pod dotychczasową marką, jak również w ciągu 3 lat od nabycia Nieruchomości kupujący dokończy budowę zlokalizowanego na niej hotelu, w którym następnie będzie prowadził działalność pod marką ibis Styles.

#### Przedterminowa spłata kredytu

W dniu 29 grudnia 2017 roku Orbis S.A. dokonał przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 105 867 tys. zł, stanowiącej całą pozostałą do zapłaty część kredytu zaciągniętego przez Spółkę na podstawie umowy kredytowej z dnia 19 grudnia 2014 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Generale S.A. na łączną kwotę 480 000 tys. zł.

#### 4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie z wymogami MSSF 8, Spółka identyfikuje segmenty operacyjne w oparciu o wewnętrzne raporty, które są regularnie weryfikowane przez Zarząd Orbis S.A. w celu alokacji zasobów do poszczególnych segmentów oraz oceny wyników ich działalności.

Orbis S.A. prowadzi działalność hotelową na terenie Polski. Od dnia połączenia ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., tj. od dnia 1 września 2016 roku, Spółka wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

- hotele o wyższym i średnim standardzie (Up&Midscale), do którego należą hotele marki Sofitel, Novotel oraz Mercure,
- hotele ekonomiczne, do którego należą hotele marki ibis, ibis budget oraz ibis Styles.

Do dnia połączenia spółka Orbis prowadziła działalność hotelową głównie pod markami należącymi do segmentu Up&Midscale. Hotele marki ibis i ibis budget były dzierżawione spółce zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. i były zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 9 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 12 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 1 hotel marki ibis Styles.

Natomiast na dzień 31 grudnia 2016 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 13 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 14 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 1 hotel marki ibis Styles.

Ocena działalności segmentów dokonywana jest głównie na podstawie przychodów oraz wyników na poziomie EBIT (wynik z działalności operacyjnej) oraz EBITDA (wynik z działalności operacyjnej bez uwzględnienia amortyzacji), z wyłączeniem zdarzeń niepowtarzalnych i jednorazowych. Regularnej analizie poddawane są również ponoszone nakłady inwestycyjne.

W poniższych tabelach zostały przedstawione dane dotyczące przychodów, wyników oraz aktywów poszczególnych segmentów operacyjnych spółki Orbis. Pozycje wynikowe za rok 2016 zostały przedstawione tak, jak gdyby połączenie spółek Orbis S.A. oraz Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. nastąpiło z dniem 1 stycznia 2016 roku.

Działalność nieprzypisana obejmuje przychody i koszty Biura Zarządu (w tym przychody i koszty z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych) oraz zdarzenia niepowtarzalne i jednorazowe, takie jak aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych, wynik na sprzedaży nieruchomości oraz koszty restrukturyzacji. W ramach działalności nieprzypisanej wykazywany jest również podatek dochodowy bieżący i odroczone (Spółka nie kalkuluje podatku dochodowego dla poszczególnych segmentów działalności).

Wyłączenia zawierają uzgodnienia danych dotyczących wydzielonych segmentów do pozycji wynikowych Spółki za 2017 i 2016 rok.

W odniesieniu do danych bilansowych, do segmentów operacyjnych Spółka przyporządkowuje wszystkie aktywa, z wyjątkiem aktywów Biura Zarządu (w tym głównie nieruchomości inwestycyjnych, środków pieniężnych na lokatach bankowych, innych aktywów finansowych, należności publicznoprawnych oraz aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego).

Przychody i koszty w 2017 i 2016 roku w podziale na segmenty operacyjne kształtują się następująco:

Dane za 2017 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>680 572</b>	<b>188 298</b>	<b>19 405</b>	<b>888 275</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	680 572	188 298	19 405	888 275
<b>EBITDAR</b>	<b>273 969</b>	<b>90 945</b>	<b>(77 598)</b>	<b>287 316</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>266 280</b>	<b>90 885</b>	<b>(77 598)</b>	<b>279 567</b>
Amortyzacja	(91 595)	(29 774)	(3 795)	(125 164)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>174 685</b>	<b>61 111</b>	<b>(81 393)</b>	<b>154 403</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	16 925	16 925
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>174 685</b>	<b>61 111</b>	<b>(64 468)</b>	<b>171 328</b>
Przychody/(koszty) finansowe	(1 598)	(368)	(13 080)	(15 046)
Podatek dochodowy	0	0	(29 679)	(29 679)
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>173 087</b>	<b>60 743</b>	<b>(107 227)</b>	<b>126 603</b>

Dane za 2016 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>668 402</b>	<b>177 045</b>	<b>(116 108)</b>	<b>729 339</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	668 402	177 045	(116 108)	729 339
<b>EBITDAR</b>	<b>265 236</b>	<b>85 807</b>	<b>(121 943)</b>	<b>229 100</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>257 431</b>	<b>85 791</b>	<b>(121 942)</b>	<b>221 280</b>
Amortyzacja	(88 182)	(30 518)	13 659	(105 041)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>169 249</b>	<b>55 273</b>	<b>(108 283)</b>	<b>116 239</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	18 991	18 991
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>169 249</b>	<b>55 273</b>	<b>(89 292)</b>	<b>135 230</b>
Przychody/(koszty) finansowe	1 428	(305)	44 267	45 390
Podatek dochodowy	0	0	(25 876)	(25 876)
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>170 677</b>	<b>54 968</b>	<b>(70 901)</b>	<b>154 744</b>

Poniższa tabela zawiera inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych za 2017 i 2016 rok:

Dane za 2017 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwale, w tym:	1 186 046	496 816	834 253	2 517 115
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	467 529	467 529
- aktywa finansowe	0	0	337 329	337 329
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	6 637	6 637
Aktywa obrotowe, w tym:	23 819	3 986	167 435	195 240
- środki pieniężne	0	0	76 973	76 973
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 131	16 759	4 624	23 514
Wartość nakładów inwestycyjnych	63 262	28 340	1 952	93 554

Dane za 2016 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwale, w tym:	1 223 654	520 051	853 912	2 597 617
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	465 921	465 921
- aktywa finansowe	0	0	356 016	356 016
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	2 528	2 528
Aktywa obrotowe, w tym:	20 642	3 968	151 713	176 323
- środki pieniężne	0	0	117 958	117 958
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 631	0	0	23 631
Wartość nakładów inwestycyjnych	107 227	26 265	2 338	135 830

W 2017 oraz 2016 roku Spółka Orbis nie zidentyfikowała wiodących klientów, których wartość obrotów przekroczyła poziom 10% łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody z głównych produktów i usług zostały zaprezentowane w nocie 5.1.

## 5. PRZYCHODY I KOSZTY

### 5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2017	2016
Przychody z usług noclegowych	606 707	458 960
Przychody z usług gastronomicznych	229 449	195 120
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania	11 154	11 711
Pozostałe przychody	40 965	63 548
<i>w tym przychody z najmu nieruchomości</i>	<i>14 634</i>	<i>37 119</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>888 275</b>	<b>729 339</b>
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>3 634</i>	<i>33 369</i>

### 5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2017	2016
Amortyzacja	(125 164)	(105 041)
Koszt wynajmu nieruchomości	(7 749)	(7 820)
Usługi obce	(196 658)	(163 757)
Koszty świadczeń pracowniczych	(229 075)	(187 229)
Zużycie materiałów i energii	(137 394)	(115 438)
Podatki i opłaty	(30 574)	(28 917)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(7 177)	(6 552)
podróże służbowe	(2 906)	(2 482)
składki na ubezpieczenia	(1 911)	(1 628)
tantiemy praw autorskich	(1 441)	(1 119)
zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość należności	(299)	(326)
inne	(620)	(997)
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>(733 791)</b>	<b>(614 754)</b>

### 5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2017	2016
Wynagrodzenia	(183 820)	(144 901)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	(966)	(453)
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	1 214	(7 058)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	839	(751)
Świadczenia na rzecz pracowników	(46 342)	(34 066)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>(229 075)</b>	<b>(187 229)</b>

Szczegółowa informacja na temat rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne znajduje się w notcie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.



#### 5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE NETTO	2017	2016
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	17	52
Refundacja kosztów	165	86
Otrzymane odszkodowania	879	183
Rozwiązanie rezerwy na koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	774	2 782
Inne	791	1 349
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>2 626</b>	<b>4 452</b>
Umorzone i spisane należności	(988)	(993)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(183)	(474)
Straty poniesione w wyniku zdarzeń losowych	(53)	(81)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(607)	(288)
Inne	(876)	(962)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(2 707)</b>	<b>(2 798)</b>
<b>Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem</b>	<b>(81)</b>	<b>1 654</b>

#### 5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2017	2016
Przychody ze sprzedaży	54 608	78 782
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(42 591)	(61 589)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(283)	(577)
<b>Wynik na sprzedaży nieruchomości razem</b>	<b>11 734</b>	<b>16 616</b>

W 2017 roku Orbis S.A. osiągnął następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **Mercure Jelenia Góra** oraz hotelu **Mercure Karpacz Resort** wyniósł 26 500 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji osiągnął wartość 3 938 tys. zł;
- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **ibis Katowice Zabrze** nastąpiła za kwotę 7 600 tys. zł netto, a wynik na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi wyniósł -36 tys. zł;
- przychód na transakcji sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **Mercure Toruń Centrum** wyniósł 18 000 tys. zł netto, natomiast zysk na tej transakcji (wraz z kosztami sprzedaży) osiągnął wartość 6 961 tys. zł;
- przychód ze sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu **przy ul. Heweliusza w Gdańsku** wyniósł 2 184 tys. zł, natomiast wynik na tej transakcji ukształtował się na poziomie 990 tys. zł;
- sprzedaż **lokalu niemieszkalnego we Włocławku** oraz sprzedaż **garażu w Katowicach** stanowiły dodatkowy przychód Spółki w roku 2017 roku w łącznej wysokości 324 tys. zł.

Więcej informacji na temat transakcji sprzedaży nieruchomości sfinalizowanych w 2017 roku zamieszczono w nocie 3.

## 5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2017	2016
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(1 416)	(6 630)
Ujęcie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	(1 084)	0
Odwrocenie odpisów na środki trwałe	4 690	10 787
Odwrocenie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	4 550	0
Odwrocenie odpisów na inwestycje w jednostki zależne	1 608	0
<b>Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem</b>	<b>8 348</b>	<b>4 157</b>

Informacje dotyczące odpisów aktualizujących znajdują się w nocie 9, 10, 12 i 19.

## 5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2017	2016
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(2 520)	(1 174)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	(637)	(608)
<b>Koszty restrukturyzacji razem</b>	<b>(3 157)</b>	<b>(1 782)</b>

## 5.8 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2017	2016
Dywidendy i udziały w zyskach *	13 412	55 358
Odsetki od depozytów/lokat	1 680	1 227
Różnice kursowe	0	4 185
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	0	713
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych, należności własnych	9 574	1 244
Wycena wbudowanego instrumentu pochodnego	1 722	0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>26 388</b>	<b>62 727</b>

\* W 2017 roku Spółka wykazuje przychody z tytułu dywidendy otrzymanej od spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 13 412 tys. zł.

W 2016 roku Spółka wykazuje przychody z tytułu dywidend od spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. w kwocie 39 554 tys. zł, Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 9 580 tys. zł oraz Accor Hotels Romania s.r.l. w kwocie 6 224 tys. zł (równowartość kwoty 6 390 tys. RON).

## 5.9 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2017	2016
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów	(3 982)	(5 136)
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(14 596)	(11 219)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(725)	(698)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(292)	0
Różnice kursowe *	(21 610)	0
Pozostałe	(229)	(284)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(41 434)</b>	<b>(17 337)</b>

\* w tym ujemne różnice kursowe w kwocie 21 093 tys. zł wynikające głównie z wyceny bilansowej pożyczek udzielonych w walucie EUR węgierskiej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz litewskiej spółce zależnej UAB Hekon.

W prezentowanych danych finansowych za rok 2017 i porównywalnych za rok 2016 Spółka odniosła wszystkie koszty finansowania zewnętrznego na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. W 2017 i w 2016 roku nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego, które spełniłyby warunki klasyfikujące je do kapitalizacji.

W 2017 roku Spółka zapłaciła 3 409 tys. zł tytułem odsetek od kredytów oraz 140 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu kredytów.

Ponadto, w 2017 roku Orbis zapłacił 14 040 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 150 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 30.4).

## 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2017	2016
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(33 712)</b>	<b>(25 556)</b>
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(35 382)	(25 728)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 670	172
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>4 033</b>	<b>(320)</b>
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	4 033	(320)
<b>Obciążenie podatkowe w rachunku zysków i strat</b>	<b>(29 679)</b>	<b>(25 876)</b>

Uzgodnienie wysokości podatku dochodowego w rachunku zysków i strat z wynikiem finansowym:

	2017	2016
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>156 282</b>	<b>180 620</b>
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(29 694)	(34 318)
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(2 533)	(2 076)
Efekt podatkowy dywidend otrzymanych	2 548	10 518
<b>Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>(29 679)</b>	<b>(25 876)</b>

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu podatku dochodowego od urzędu skarbowego	506	1 616
<b>Razem należności z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>506</b>	<b>1 616</b>

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODRO CZONY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>21 628</b>	<b>19 354</b>
Odniesione na wynik finansowy	21 267	19 069
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	6 367	6 427
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	3 796	3 917
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	6 470	7 460
- pożyczka udzielona	3 660	0
- aktualizacja należności	439	400
- aktualizacja udziałów w jednostkach powiązanych	9	314
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	491	491
- inne	35	60
Odniesione na kapitał własny	361	285
- wycena instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne	14	22
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	347	263
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>14 991</b>	<b>16 826</b>
Odniesiona na wynik finansowy	14 900	16 735
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	14 232	16 205
- przychody niezafakturowane	116	43
- różnice kursowe	214	214
- należności z tyt. udzielonych pożyczek - naliczone odsetki oraz wycena bilansowa	0	265
- wycena wbudowanego instrumentu pochodnego	327	0
- inne	11	8
Odniesiona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
<b>Aktywa/(Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto, w tym:</b>	<b>6 637</b>	<b>2 528</b>
Długoterminowe	(7 409)	(12 557)
Krótkoterminowe	14 046	15 085

Na dzień 31.12.2017 oraz 31.12.2016 podatek odroczonego prezentowany jest per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## 7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku netto za rok obrotowy przypadającego na zwykłych akcjonariuszy spółki Orbis S.A. przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego.

Zysk rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku netto za rok obrotowy przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego skorygowaną o wpływ elementów rozwodniających.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem i w okresie porównywalnym nie wystąpiły czynniki powodujące rozwodnienie zysku na akcję.

Poniżej przedstawione są dane dotyczące zysku oraz akcji, które posłużyły do wyliczenia podstawowego i rozwodnionego zysku na akcję:

	2017	2016
Zysk netto	126 603	154 744
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt.)	46 077	46 077
<b>Zysk na akcję (w zł)</b>	<b>2,75</b>	<b>3,36</b>

## 8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 8 czerwca 2017 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2016 przeznaczono na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 73 723 tys. zł, tj. 1,60 zł na akcję. Dywidenda została wypłacona w dniu 2 sierpnia 2017 roku. Pozostałą część zysku w kwocie 81 021 tys. zł postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2017 rok.

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki trwałe i środki trwałe w budowie.

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Środki trwałe	1 543 561	1 632 563
Środki trwałe w budowie	44 159	17 757
<b>Razem</b>	<b>1 587 720</b>	<b>1 650 320</b>

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2017 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>112 116</b>	<b>301 209</b>	<b>2 529 716</b>	<b>598 079</b>	<b>414</b>	<b>3 541 534</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 499)	(47 873)	(1 476 080)	(374 109)	(410)	(1 908 971)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>101 617</b>	<b>253 336</b>	<b>1 053 636</b>	<b>223 970</b>	<b>4</b>	<b>1 632 563</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>24 239</b>	<b>48 836</b>	<b>17</b>	<b>73 092</b>
zakup	0	0	19 003	32 864	17	51 884
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	5 236	8 941	0	14 177
inne	0	0	0	7 031	0	7 031
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(2 573)</b>	<b>(3 793)</b>	<b>(30 771)</b>	<b>(5 723)</b>	<b>(9)</b>	<b>(42 869)</b>
sprzedaż	(2 573)	(741)	(13 854)	(1 316)	0	(18 484)
likwidacja	0	(469)	(22)	(116)	0	(607)
inne	0	0	(7 031)	0	0	(7 031)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(2 369)	(9 780)	(4 291)	(9)	(16 449)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0	(214)	(84)	0	0	(298)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(1 416)	0	0	(1 416)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	4 690	0	0	4 690
Odpis amortyzacyjny za okres	(784)	(3 707)	(77 709)	(40 296)	(3)	(122 499)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>98 260</b>	<b>245 836</b>	<b>972 669</b>	<b>226 787</b>	<b>9</b>	<b>1 543 561</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>109 543</b>	<b>296 677</b>	<b>2 409 586</b>	<b>620 092</b>	<b>344</b>	<b>3 436 242</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(11 283)	(50 841)	(1 436 917)	(393 305)	(335)	(1 892 681)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>98 260</b>	<b>245 836</b>	<b>972 669</b>	<b>226 787</b>	<b>9</b>	<b>1 543 561</b>

Zwiększenia z tytułu zakupów środków trwałych w 2017 roku zostały szczegółowo opisane w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2017.

Przyjęcia z inwestycji w toku wykazane w 2017 roku obejmują przede wszystkim nakłady związane z podziałem hotelu Novotel Poznań Centrum wraz z częściową zmianą jego marki na ibis. Zakończenie inwestycji zaplanowane jest na II kwartał 2018 roku. Ponadto Spółka przyjęła na stan środków trwałych nakłady inwestycyjne poniesione w ostatnich latach na modernizację i podniesienie standardu większości hoteli Orbis S.A., z czego największe kwoty dotyczyły hoteli Sofitel Victoria w Warszawie, Novotel Szczecin, Novotel Wrocław Centrum oraz Novotel Warszawa Centrum.

Zmniejszenia z tytułu sprzedaży obejmują wartość netto rzeczowych aktywów trwałych hotelu Mercure Toruń Centrum oraz hotelu ibis Zabrze Katowice. Sprzedaż obydwu hoteli nastąpiła w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa w dniu 30 września 2017 roku.

Zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dotyczy przeniesienia środków trwałych przypisanych do hotelu ibis budget Toruń, jak również nieruchomości położonej w Toruniu, która zabudowana jest niedokończonym budynkiem zaplanowanym pierwotnie na hotel ibis. Reklasyfikacja nastąpiła w związku z zawarciem w dniu 30 sierpnia 2017 roku przedwstępnej umowy sprzedaży ww. nieruchomości. Ponadto, w pozycji tej znajduje się nieruchomość niehotelowa zlokalizowana w Karpaczu, jak również składniki majątku hoteli Mercure Cieszyn i ibis Styles Bielsko-Biała w związku z podpisaną w dniu 8 lutego 2018 roku przedwstępną umową sprzedaży.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2016 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>45 383</b>	<b>245 187</b>	<b>2 063 214</b>	<b>286 794</b>	<b>514</b>	<b>2 641 092</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(3 223)	(36 295)	(1 418 126)	(194 490)	(514)	(1 652 648)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>42 160</b>	<b>208 892</b>	<b>645 088</b>	<b>92 304</b>	<b>0</b>	<b>988 444</b>
<b>Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>50 983</b>	<b>0</b>	<b>233 837</b>	<b>35 234</b>	<b>5</b>	<b>320 059</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>13 185</b>	<b>52 522</b>	<b>292 475</b>	<b>128 380</b>	<b>0</b>	<b>486 562</b>
zakup	0	0	47 932	69 327	0	117 259
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	50 527	8 501	0	59 028
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	13 185	52 522	194 016	29 265	0	288 988
inne	0	0	0	21 287	0	21 287
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 302)</b>	<b>(4 890)</b>	<b>(59 209)</b>	<b>(5 990)</b>	<b>0</b>	<b>(74 391)</b>
sprzedaż	(3 028)	(1 437)	(21 455)	(3 307)	0	(29 227)
likwidacja	0	(139)	(44)	(105)	0	(288)
inne	0	0	(21 332)	0	0	(21 332)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 274)	(3 314)	(16 378)	(2 578)	0	(23 544)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(6 630)	0	0	(6 630)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	10 787	0	0	10 787
Odpis amortyzacyjny za okres	(409)	(3 188)	(62 712)	(25 958)	(1)	(92 268)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>101 617</b>	<b>253 336</b>	<b>1 053 636</b>	<b>223 970</b>	<b>4</b>	<b>1 632 563</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>112 116</b>	<b>301 209</b>	<b>2 529 716</b>	<b>598 079</b>	<b>414</b>	<b>3 541 534</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 499)	(47 873)	(1 476 080)	(374 109)	(410)	(1 908 971)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>101 617</b>	<b>253 336</b>	<b>1 053 636</b>	<b>223 970</b>	<b>4</b>	<b>1 632 563</b>

Zwiększenia z tytułu połączenia w 2016 roku związane jest z przejęciem przez Orbis S.A. spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Na skutek połączenia z tą jednostką zależną, środki trwałe Orbis wzrosły o 320 059 tys. zł. Ponadto budynki hotelowe wraz wyposażeniem o wartości netto 288 988 tys. zł, wynajmowane spółce Hekon S.A. w celu prowadzenia w nich działalności operacyjnej, zostały w wyniku połączenia przeklasyfikowane z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych.



Na dzień 31 grudnia 2017 roku stan środków trwałych w budowie oraz ich odpisów aktualizujących przedstawia tabela poniżej:

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Wartość brutto środków trwałych w budowie	44 159	29 121
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	0	(11 364)
<b>Razem</b>	<b>44 159</b>	<b>17 757</b>

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2017 roku a 31 grudnia 2016 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 93 554 tys. zł oraz ze zmniejszeń w kwocie 67 151 tys. zł (w tym 44 tys. zł dotyczy przeniesienia nakładów na niedokończony hotel ibis Toruń do Aktywów przeznaczonych do sprzedaży). Nakłady inwestycyjne poniesione w 2017 roku zostały przeznaczone głównie na budowę nowych hoteli, jak również na modernizację hotelu Novotel Poznań Centrum związaną z jego podziałem i częściową zmianą marki na ibis. Pozostałe wydatki inwestycyjne przeznaczono na renowację funkcjonujących w sieci hoteli, w tym m.in. hotelu Novotel Kraków City West, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum, Mercure Warszawa Centrum oraz Sofitel Warszawa Victoria (więcej informacji na temat nakładów inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2017).

W 2017 oraz 2016 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych w budowie.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na rzeczowych aktywach trwałych znajduje się w nocie 28 do niniejszego sprawozdania finansowego.

Spółka nie posiada środków trwałych w leasingu finansowym.

Uzasadnienie zastosowanego podejścia w odniesieniu do ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe zostało zawarte w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego hotelu Sofitel Wrocław Old Town. Miesięczna opłata z tytułu leasingu hotelu wynosi 148,7 tys. euro. Termin wygaśnięcia umowy przypada na koniec września 2021 roku. Ponadto, na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiada w leasingu operacyjnym 87 samochodów osobowych (umowy zawarte z ALD Automotive Polska Sp. z o.o.). Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

Przyszłe minimalne opłaty Spółki z tytułu leasingu operacyjnego prezentują się następująco:

PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Przyszłe minimalne opłaty leasingowe, wymagalne w ciągu:</b>		
jednego roku	8 143	9 206
od 1 roku do 5 lat	20 941	30 932
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego razem*</b>	<b>29 084</b>	<b>40 138</b>

\* Kwoty przyszłych minimalnych opłat leasingowych wyrażone w walucie obcej przelicza się wg kursu z dnia bilansowego.

W bieżącym okresie w rachunku zysków i strat ujęto 8 534 tys. zł z tytułu opłat leasingowych, z czego 7 749 tys. zł zostało zaprezentowane w kosztach najmu nieruchomości, natomiast 785 tys. zł z tytułu leasingu samochodów zaprezentowano w usługach obcych. W 2016 roku Spółka poniosła 7 820 tys. zł kosztów z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town oraz 726 tys. zł kosztów z tytułu leasingu samochodów.

Szczegółowa informacja na temat odpisów aktualizujących wartość rzeczowych aktywów trwałych prezentuje się następująco:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(42 359)</b>	<b>(58 096)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	0	(7 112)
ujęcie odpisu na środki trwałe	(1 416)	(6 630)
odwrócenie odpisu na środki trwałe	4 690	10 787
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	5 231	9 561
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	755	1 531
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	18 158	17 882
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	(10 282)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(14 941)</b>	<b>(42 359)</b>

\* Wartość odpisów aktualizujących ujętych w okresach poprzednich, która nie będzie mogła być odwrócona (z uwagi na zapis MSR 36, zgodnie z którym wartość księgowa netto rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wynikająca z odwrócenia odpisu z tytułu utraty wartości nie powinna przekroczyć kwoty, która zostałaby ustalona, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie miał miejsca). Wartość tych odpisów jest odnoszona na umorzenie. W efekcie stan odpisów z tytułu trwałej utraty wartości na koniec okresu odpowiada kwocie możliwej do odwrócenia w przypadku ustania przesłanek będących przyczyną jego utworzenia.

Na dzień bilansowy Spółka dokonała przeglądu wartości ekonomicznej ośrodków wypracowujących środki pieniężne (hotelu) oraz innych środków trwałych i środków trwałych w budowie w kontekście bieżącej działalności oraz perspektyw rozwoju na poszczególnych rynkach.

Wartość ekonomiczną hoteli Spółki określono w oparciu o wartość użytkową, ustalaną jako wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych) oraz w oparciu o budżety zatwierdzone przez Zarząd na okres 5 lat. Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po 5-letnim okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 1,5%. Przyjęta stopa dyskontowa w wysokości 8,4% została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen w DCF, ustalono wartość odzyskiwalną składników majątku poprzez oszacowanie ich wartości godziwej.

Efektem przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie 1 416 tys. zł oraz odwrócenie odpisu w kwocie 4 690 tys. zł. Żaden z ujętych/odwróconych odpisów nie był jednostkowo istotny. Ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizacyjnych wartość środków trwałych i środków trwałych w budowie pokazane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych.

W roku 2017 Spółka zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 5 231 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu Mercure Toruń Centrum oraz hotelu ibis Zabrze Katowice. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych oraz środków trwałych w budowie w łącznej wysokości 18 158 tys. zł dotyczący hotelu ibis budget Toruń, niedokończonego budynku zlokalizowanego w Toruniu, zaplanowanego pierwotnie na hotel ibis, jak również dotyczący hotelu Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała został przeniesiony do pozycji Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w związku z podpisanymi przedwstępnyymi umowami ich sprzedaży.

W roku ubiegłym, na skutek połączenia ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Orbis S.A. przejął odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 7 112 tys. zł. Co więcej, odpis aktualizujący wartość środków trwałych wzrósł o 10 282 tys. zł na skutek dokonania reklasyfikacji z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych wynajmowanych spółce Hekon do dnia połączenia budynków hotelowych.

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2017 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>4 026</b>	<b>19 127</b>	<b>1 068</b>	<b>24 221</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(632)	(12 461)	(1 067)	(14 160)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>3 394</b>	<b>6 666</b>	<b>1</b>	<b>10 061</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>214</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>298</b>
przekwalifikowanie ze środków trwałych	0	214	84	0	298
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(2 033)</b>	<b>(1 904)</b>	<b>0</b>	<b>(3 937)</b>
sprzedaż	0	0	(418)	0	(418)
przeniesienie na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	(2 033)	(1 486)	0	(3 519)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(49)	(273)	(1)	(323)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>1 526</b>	<b>4 573</b>	<b>0</b>	<b>6 099</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>1 828</b>	<b>13 492</b>	<b>1 066</b>	<b>16 386</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(302)	(8 919)	(1 066)	(10 287)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>1 526</b>	<b>4 573</b>	<b>0</b>	<b>6 099</b>

Zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych z tytułu sprzedaży w wysokości 418 tys. zł wynika ze zbycia w 2017 roku lokalu niemieszkalnego we Włocławku oraz garażu w Katowicach. Z kolei w pozycji Przeniesienie na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży znajduje się nieruchomość gruntowa wraz z prawem własności budynków położona w Poznaniu na ul. Prusimskiej w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2016 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>14 048</b>	<b>65 814</b>	<b>354 746</b>	<b>49 265</b>	<b>483 873</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(748)	(9 382)	(147 846)	(19 189)	(177 165)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>13 300</b>	<b>56 432</b>	<b>206 900</b>	<b>30 076</b>	<b>306 708</b>
<b>Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 874</b>	<b>0</b>	<b>2 874</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1 396</b>	<b>1 400</b>
zakup	0	0	4	500	504
inne	0	0	0	896	896
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(13 185)</b>	<b>(52 522)</b>	<b>(195 053)</b>	<b>(29 265)</b>	<b>(290 025)</b>
sprzedaż	0	0	(182)	0	(182)
inne	0	0	(855)	0	(855)
przeniesienie na środki trwałe	(13 185)	(52 522)	(194 016)	(29 265)	(288 988)
Odpis amortyzacyjny za okres	(115)	(516)	(8 059)	(2 206)	(10 896)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>3 394</b>	<b>6 666</b>	<b>1</b>	<b>10 061</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>4 026</b>	<b>19 127</b>	<b>1 068</b>	<b>24 221</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(632)	(12 461)	(1 067)	(14 160)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>3 394</b>	<b>6 666</b>	<b>1</b>	<b>10 061</b>

Znaczne zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych w 2016 roku wynika w szczególności ze zmiany klasyfikacji nieruchomości hotelowych, w których do dnia połączenia działalność operacyjną prowadziła spółka zależna Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Do dnia 1 września 2016 roku spółka Orbis uzyskiwała przychody z wynajmu tych nieruchomości.

Spółka wycenia nieruchomości inwestycyjne według kosztu historycznego pomniejszonego o odpisy amortyzacyjne i odpisy z tytułu utraty wartości.

W bieżącym okresie obrotowym Spółka przeprowadziła test na utratę wartości nieruchomości inwestycyjnych w kontekście bieżącej działalności.

Przegląd wartości nieruchomości inwestycyjnych nie wykazał potrzeby ujęcia ani odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty ich wartości w 2017 roku. Zgodnie z polityką rachunkowości, wszelkie ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych.

Szczegółowa informacja na temat odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentuje się następująco:

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(592)</b>	<b>(10 867)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	0	(596)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	354
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	14	235
przeniesienie na środki trwałe	0	10 282
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(578)</b>	<b>(592)</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie była dokonywana wycena nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez Spółkę wewnątrznie, na bazie otrzymywanych ofert kupna nieruchomości i analiz rynku dokonywanych przez funkcjonujący w ramach Spółki dział zarządzania nieruchomościami. Na dzień 31 grudnia 2017 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana na kwotę ok. 21,3 mln zł.

Pod względem stosowanych procedur wycena nieruchomości inwestycyjnych kwalifikowana jest do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie nieobserwowalnych danych wejściowych).

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Przychody z opłat wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	1 720	22 752
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przynoszących przychody z tytułu opłat czynszowych	(798)	(14 113)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych nieprzynoszących przychodów z tytułu opłat czynszowych	(743)	(817)

W 2017 roku zanotowano istotny spadek przychodów z tytułu opłat za wynajem nieruchomości inwestycyjnych, jak również bezpośrednich kosztów operacyjnych związanych z tymi przychodami, w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jest to w szczególności efekt połączenia na początku września 2016 roku ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., która wynajmowała od Orbis S.A. budynki hotelowe.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- w Bielsku-Białej – prawo własności lokalu biurowego,
- w Gdańsku – budynek i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Katowicach – spółdzielcze prawo własności do dwóch garaży,
- w Koninie – udział w budynku biurowym i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Lublinie – obiekt budowlany (baza autokarowa),
- w Łodzi – parking i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Poznaniu – budynki i budowle oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Szczecinie – prawo użytkowania wieczystego gruntu, prawo własności budynków,
- w Warszawie – lokal niemieszkalny z dwoma miejscami postojowymi,
- we Włocławku – spółdzielcze własnościowe prawo do dwóch lokali,
- w Zakopanem – budynek hotelu Giewont i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Zegrzu – budynek oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

## 11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2017 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>14 656</b>	<b>22</b>	<b>122 867</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(8)	(10 080)	0	(10 989)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>28</b>	<b>4 576</b>	<b>22</b>	<b>111 878</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 068</b>	<b>1 013</b>	<b>2 081</b>
zakup	0	0	33	1 013	1 046
inne	0	0	1 035	0	1 035
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(94)</b>	<b>(1 035)</b>	<b>(1 129)</b>
sprzedaż	0	0	(65)	0	(65)
inne	0	0	0	(1 035)	(1 035)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(29)	0	(29)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(3)	(2 339)	0	(2 342)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>25</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>110 488</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>13 540</b>	<b>0</b>	<b>121 729</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(11)	(10 329)	0	(11 241)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>25</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>110 488</b>

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2016 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>13 724</b>	<b>235</b>	<b>13 995</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	(4)	(9 683)	0	(9 687)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>4 041</b>	<b>235</b>	<b>4 308</b>
<b>Zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>107 252</b>	<b>0</b>	<b>1 164</b>	<b>0</b>	<b>108 416</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 448</b>	<b>1 213</b>	<b>2 661</b>
zakup	0	0	0	1 213	1 213
inne	0	0	1 448	0	1 448
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(204)</b>	<b>(1 426)</b>	<b>(1 630)</b>
sprzedaż	0	0	(117)	0	(117)
inne	0	0	0	(1 426)	(1 426)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(87)	0	(87)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 873)	0	(1 877)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>28</b>	<b>4 576</b>	<b>22</b>	<b>111 878</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>14 656</b>	<b>22</b>	<b>122 867</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(8)	(10 080)	0	(10 989)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>28</b>	<b>4 576</b>	<b>22</b>	<b>111 878</b>

Zwiększenie z tytułu połączenia w 2016 roku związane jest z przejęciem przez Orbis S.A. spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. W wartościach niematerialnych została ujęta wartość firmy w kwocie 107 252 tys. zł, która powstała w momencie objęcia kontroli nad przejętą spółką zależną, tj. na dzień zakupu udziałów w Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.

Wszystkie wartości niematerialne, poza wartością firmy, ujmowane przez Spółkę mają określony okres użytkowania. Spółka nie posiada wartości niematerialnych wytworzonych we własnym zakresie.

Zarówno w 2017, jak i w 2016 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości składników wartości niematerialnych.

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

#### Test na utratę wartości firmy

Wartość firmy w kwocie 107 252 tys. zł powstała w wyniku zakupu udziałów w spółce zależnej Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A.

Wartość firmy jest badana pod kątem utraty wartości. Dla celów testowania wartość firmy została alokowana do hoteli spółki Hekon S.A. wchodzących w skład dwóch segmentów operacyjnych:

- Hotele up&midscale – przypisana im wartość firmy wynosi 37 803 tys. zł
- Hotele ekonomiczne – przypisana im wartość firmy wynosi 69 449 tys. zł.

Możliwą do odzyskania wartość obydwu segmentów ustalono na podstawie wartości użytkowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych na okres kolejnych 5 lat oraz stopy dyskonta w wysokości 8,4% rocznie. Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych). Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 1,5%. Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nie stwierdzono utraty wartości w odniesieniu do segmentów wyodrębnionych w ramach spółki Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.

Zarząd uważa, że nawet gdyby zaszły uzasadnione zmiany w głównych założeniach, na podstawie których określono wartość możliwą do odzyskania, to łączna wartość bilansowa każdego z segmentów nie przekroczyłaby jego łącznej wartości możliwej do odzyskania.

## 12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Informacje o jednostkach zależnych:

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość udziałów/ akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/ akcji
Orbis Kontrakty Sp. z o.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Polska	organizacja zakupów turystyka,	100	0	100
Orbis Corporate Sp. z o.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Polska	transport, hotelarsko- gastronomiczna	45	(45)	0
UAB Hekon	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Litwa	hotelarsko- gastronomiczna	13 688	0	13 688
Katerinska Hotel s.r.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Czechy	hotelarsko- gastronomiczna	279 260	0	279 260
Accor Pannonia Hotels Zrt.	bezpośrednio 99,92%	bezpośrednio 99,92%	Węgry	hotelarsko- gastronomiczna	82 677	0	82 677
Accor Hotels Romania s.r.l.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Rumunia	hotelarsko- gastronomiczna	91 804	0	91 804
<b>Razem</b>					<b>467 574</b>	<b>(45)</b>	<b>467 529</b>

Wszystkie inwestycje w jednostkach zależnych ujmowane są w cenie nabycia.



Poniżej przedstawiono informacje o udziałach w kapitale własnym, w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz przedmiocie działalności spółek zależnych, w których Orbis S.A. posiada udziały pośrednio.

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale własnym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności
H-DEVELOPMENT CZ a.s.	pośrednio 100,00%	pośrednio 100,00%	Czechy	obsługa nieruchomości
Business Estate Entity a.s.	pośrednio 100,00%	pośrednio 100,00%	Czechy	wynajem nieruchomości
Accor Pannonia Slovakia s.r.o.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Słowacja	hotelarsko-gastronomiczna
5 Hotel Kft.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Węgry	wynajem nieruchomości
5 Star Hotel Kft. (dawniej: HVB Leasing Maestoso Kft.)	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Węgry	wynajem nieruchomości

W 2017 roku wystąpiły następujące zmiany w inwestycjach w jednostkach zależnych:

- w dniu 1 stycznia 2017 roku nastąpiło połączenie spółki zależnej Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca) ze spółką zależną Novy Smichov Gate a.s. (spółka przejmowana), w której spółka przejmująca posiadała 100% udziałów.
- w dniu 2 stycznia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. nabyła od Erste Group Immorent Holding GmbH z siedzibą w Wiedniu oraz Subholding Immorent GmbH z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) udział reprezentujący 100% kapitału zakładowego spółki 5 Hotel Kft. z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem następujących pięciu hoteli (nieruchomości), prowadzonych przez węgierską spółkę zależną pod markami Accor na podstawie umów leasingowych: Mercure Budapest Korona, ibis Styles Budapest Center, ibis Budapest City, ibis Budapest Centrum i Mercure Budapest Buda. W związku z dokonaną transakcją od 2 stycznia 2017 roku Orbis S.A. jest pośrednio właścicielem 99,92% udziału w kapitale zakładowym spółki 5 Hotel Kft.
- w dniu 29 maja 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) umowę nabycia udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki HVB Leasing Maestoso Kft. (aktualnie 5 Star Hotel Kft.) z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge prowadzonego przez węgierską spółkę zależną na podstawie umowy leasingowej. W dniu 13 czerwca 2017 roku Węgierski Urząd ds. Konkurencji wydał pozytywną decyzję połączeniową, która pozwoliła na przejęcie przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt. kontroli nad spółką HVB Leasing Maestoso Kft. (aktualnie 5 Star Hotel Kft.). W związku z dokonaną transakcją od 1 czerwca 2017 roku Orbis S.A. jest pośrednio właścicielem 99,92% udziału w kapitale zakładowym spółki HVB Leasing Maestoso Kft (aktualnie 5 Star Hotel Kft.).

Inwestycje w jednostkach zależnych nie są bezpośrednio narażone na ryzyko zmiany stopy procentowej oraz ryzyko cenowe.

### Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>465 921</b>	<b>1 025 569</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 608</b>	<b>12 110</b>
Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną	0	12 100
Dopłaty do kapitału	0	10
Odpis na udziały - rozwiązanie	1 608	0
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(571 758)</b>
Odpis na udziały - utworzenie	0	(10)
Zmniejszenie z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	(571 748)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>467 529</b>	<b>465 921</b>

Zwiększenie inwestycji w jednostkach zależnych w 2017 roku wynika z rozwiązania odpisu na udziały litewskiej spółki zależnej UAB Hekon. Na odwrócenie odpisu wpłynęła poprawa wyników spółki w 2017 roku.

Zmniejszenie inwestycji w jednostkach zależnych w 2016 roku wynika z połączenia spółki Orbis S.A. ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Z kolei zwiększenia udziałów w roku ubiegłym wynikają z objęcia udziałów w spółkach zależnych, w których udział posiadał Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Na skutek transakcji połączenia, Orbis S.A. stał się bezpośrednim właścicielem udziałów w spółce UAB Hekon z siedzibą na Litwie, jak również zwiększył bezpośredni udział w kapitale zakładowym spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. z 80% do 100%.

Ponadto, w 2016 roku Spółka wniosła dopłaty do udziałów w Orbis Corporate Sp. z o.o. w wysokości 10 tys. zł, mające na celu pokrycie kosztów funkcjonowania tego podmiotu. Jednocześnie utworzono odpis aktualizujący wartość wniesionych dopłat.

### Zmiana stanu inwestycji w jednostkach pozostałych

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał również udziały i akcje mniejszościowe w spółce Polskie Hotele Sp. z o.o. w likwidacji, które zostały w całości objęte odpisem aktualizującym.

W 2017 i 2016 roku nie nastąpiły zmiany stanu inwestycji w pozostałych jednostkach.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na inwestycje w jednostkach zależnych i pozostałych:

ODPIS NA INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I POZOSTAŁYCH	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(1 655)</b>	<b>(37)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	0	(1 608)
utworzenie	0	(10)
rozwiązanie	1 608	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(47)</b>	<b>(1 655)</b>

W 2017 roku dokonano odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości udziałów w spółce UAB Hekon w wysokości 1 608 tys. zł, który w roku ubiegłym został przejęty w wyniku połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizacyjnych wartość udziałów zaprezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych.

### 13. POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku należności z tytułu pożyczek udzielonych obejmują pożyczki udzielone następującym spółkom zależnym:

Pożyczka udzielona w 2016 roku węgierskiej spółce **Accor Pannonia Hotels Zrt.** z siedzibą w Budapeszcie w łącznej wysokości **81,0 mln EUR** została aneksem z dnia **30 czerwca 2017 roku** podzielona na dwie pożyczki o wartości 35,0 mln EUR oraz 46,0 mln EUR.

Zgodnie z umową, spłata obydwu pożyczek powinna nastąpić nie później niż do dnia 31 grudnia 2019 roku, nie mniej niż 1,5 mln EUR z każdej do końca 2018 roku.

Oprocentowanie pożyczek pozostało bez zmian w stosunku do zapisów umowy z 2016 roku, tj. zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

Pożyczka została udzielona węgierskiej spółce zależnej **Accor Pannonia Hotels Zrt.** w celu sfinansowania przez nią wykupu siedmiu hoteli z leasingu (tzw. buy back):

- Pierwsza transakcja sfinalizowana na początku 2016 roku dotyczyła dwóch hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie: **ibis Budapest Heroes Square** oraz **Mercure Budapest City Center**.
- Druga transakcja sfinalizowana na początku stycznia 2017 roku dotyczyła następujących pięciu hoteli: **Mercure Budapest Korona**, **ibis Styles Budapest Center**, **ibis Budapest City**, **ibis Budapest Centrum** i **Mercure Budapest Buda**. Transakcja wykupu hoteli zrealizowana została poprzez nabycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki **5 Hotel Kft.** z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem tychże hoteli.

W dniu **25 maja 2017 roku** Orbis S.A. udzielił spółce **Accor Pannonia Hotels Zrt.** z siedzibą w Budapeszcie pożyczki w wysokości **12,5 mln EUR** w celu sfinansowania przez nią umowy nabycia zwrotnego (buy back) hotelu **Sofitel Budapest Chain Bridge** prowadzonego dotychczas przez spółkę węgierską na podstawie umowy leasingu. Transakcja wykupu hoteli zrealizowana została poprzez nabycie 100% udziału w kapitale zakładowym spółki **HVB Leasing Maestoso Kft.** z siedzibą w Budapeszcie, będącej właścicielem ww. hotelu. Więcej informacji na temat tej transakcji zamieszczono w raporcie bieżącym nr 18/2017 oraz w punkcie 3.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2017.

Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Zgodnie z aneksem do umowy pożyczki zawartym w grudniu 2017 roku ostateczny termin spłaty pożyczki (wraz z naliczonymi odsetkami za okres od 1 stycznia 2018 roku) przypada nie później niż na dzień 31 marca 2018 roku.

Z kolei w dniu **1 czerwca 2017 roku** podpisana została umowa pożyczki pomiędzy Orbis S.A. a spółką **UAB Hekon** z siedzibą w Wilnie, na mocy której Orbis udzielił spółce litewskiej pożyczki w wysokości **1,0 mln EUR** w celu sfinansowania przez nią zakupu budynku hotelowego zlokalizowanego w Wilnie, wraz z prawem własności gruntu oraz miejscami parkingowymi. W dniu **27 lipca 2017 roku** Orbis S.A. udzielił spółce **UAB Hekon** kolejny **1,0 mln EUR** pożyczki na ten sam cel, a w dniu **31 października 2017 roku** - **3,0 mln EUR**.

Oprocentowanie ww. pożyczek zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umowami, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku. Termin spłaty pierwszej pożyczki przypada na 31 grudnia 2018 roku, drugiej - 28 lutego 2019 roku oraz trzeciej - 31 maja 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku saldo pożyczek kształtuje się następująco:

<b>POŻYCZKI UDZIELONE</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
Pożyczki długoterminowe	329 500	345 072
Pożyczki krótkoterminowe	68 866	13 489
<b>Pożyczki udzielone razem</b>	<b>398 366</b>	<b>358 561</b>

W 2017 roku węgierska spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. spłaciła 12 581 tys. zł pożyczki do Orbisu (równowartość 3,0 mln EUR). Ponadto Orbis S.A. otrzymał 9 733 tys. zł (równowartość 2 300 tys. EUR) tytułem odsetek od pożyczek udzielonych spółkom zależnym.

#### 14. INNE AKTYWA FINANSOWE

W pozycji Inne aktywa finansowe zaprezentowano należności z tytułu sprzedaży nieruchomości, na których znajduje się hotel Mercure Mrągowo Resort & SPA. Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA nastąpiła w dniu 29 lutego 2016 roku, natomiast sprzedaż nieruchomości, w ramach której prowadzona jest ZCP została sfinalizowana w dniu 16 grudnia 2016 roku. Zgodnie z zawartą umową, sprzedaż nieruchomości ww. hotelu nastąpiła za kwotę 18 600 tys. zł, przy czym 7 100 tys. zł zostało zapłacone w dniu zawarcia umowy sprzedaży, 4 500 tys. zł zostało uregulowane w 2017 roku, natomiast 7 000 tys. zł zostanie zapłacone w następujących terminach:

- 4 000 tys. zł zostanie uregulowane przez kupującego do dnia 31 grudnia 2018 roku,
- 3 000 tys. zł zostanie wpłacone do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Należność w wysokości 3 000 tys. zł została zaprezentowana w Innych aktywach finansowych, natomiast pozostała część, tj. 4 000 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Inne należności krótkoterminowe.

Należność z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA została zabezpieczona hipoteką umowną łączną do kwoty 11 500 tys. zł ustanowioną na nieruchomościach ww. hotelu.

Ponadto pozycja Inne aktywa finansowe obejmuje należność z tytułu sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Zgodnie z zawartą umową sprzedaży 20% ceny, tj. kwota 11 270 tys. zł, zostanie uregulowana w ratach. Należność ta została zabezpieczona na rachunku powierniczym typu Escrow. Terminy spłat poszczególnych rat kształtują się następująco:

- 6% ceny sprzedaży, tj. 3 381 tys. zł wpłynęło na rachunek bankowy Orbis S.A. w dniu 4 stycznia 2016 roku,
- 7% ceny sprzedaży, tj. 3 944 tys. zł wpłynęło na rachunek bankowy Orbis S.A. w dniu 2 stycznia 2018 roku; kwota ta została zaprezentowana w pozycji Inne należności krótkoterminowe,
- 7% ceny, tj. 3 944 tys. zł wpłynie na rachunek Orbis do dnia 31 grudnia 2019 roku; kwota ta została zaprezentowana w pozycji Inne aktywa finansowe.

Wartość godziwa innych aktywów finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowej.

#### 15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

<b>POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów ubezpieczeń	855	429
Inne inwestycje długoterminowe - dzieła sztuki	458	464
<b>Pozostałe aktywa długoterminowe razem</b>	<b>1 313</b>	<b>893</b>

Pozycja Pozostałe aktywa długoterminowe obejmuje długoterminowe rozliczenia międzyokresowe dotyczące kosztów ubezpieczenia hoteli, jak również Inne inwestycje długoterminowe, tj. posiadane przez Orbis S.A. dzieła sztuki.

## 16. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Materiały	3 790	4 051
Towary	49	52
<b>Zapasy razem</b>	<b>3 839</b>	<b>4 103</b>

W 2017 oraz 2016 roku w Spółce nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

## 17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu dostaw i usług	28 995	22 797
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>1 850</i>	<i>1 323</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(745)	(546)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>28 250</b>	<b>22 251</b>

Pozostałe należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>14 510</b>	<b>15 147</b>
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	5 340	34
Należności sporne	2 324	2 300
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	7 944	14 671
Inne należności	1 226	442
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 324)	(2 300)
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 459</b>	<b>1 759</b>
<b>Należności krótkoterminowe inne netto</b>	<b>15 969</b>	<b>16 906</b>

Pozycja należności z tytułu sprzedaży środków trwałych obejmuje krótkoterminową część należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA (4 000 tys. zł) oraz krótkoterminową należność z tytułu sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem (3 944 tys. zł). Więcej informacji na temat należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz Mercure Kasprowy w Zakopanem zamieszczono w nocie 14 niniejszego sprawozdania.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
<b>Stan odpisu na początek okresu</b>	<b>(2 846)</b>	<b>(2 495)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	0	(313)
ujęcie odpisu	(959)	(778)
cofnięcie odpisu	660	452
wykorzystanie odpisu	76	288
<b>Stan odpisu na koniec okresu</b>	<b>(3 069)</b>	<b>(2 846)</b>

Ujęcie i cofnięcie odpisu aktualizującego wartość należności zostało rozpoznane w rachunku zysków i strat w pozycji Pozostałe koszty rodzajowe i zaprezentowane w nocie 5.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

Ryzyko kredytowe dotyczące należności nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynku polskim. Maksymalne ryzyko kredytowe występujące w odniesieniu do posiadanych przez Spółkę należności to ich wartość prezentowana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Nie ma znaczącej koncentracji ryzyka z uwagi na duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu.

Wszystkie należności zagrożone pokryte są odpisem aktualizującym. Spółka przyjęła zasadę, iż na należności przeterminowane powyżej 180 dni tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% należności. W przypadku, gdy mimo przeterminowania powyżej 180 dni Spółka posiada wiarygodną i sformalizowaną deklarację płatności kontrahenta (np. umowa o rozłożeniu płatności na raty) utworzenie odpisu może być wstrzymane. W wyniku negatywnej oceny ryzyka braku płatności danego kontrahenta odpis na należności wątpliwe może być utworzony w wysokości 100% wartości długu wcześniej. W takim wypadku utworzenie odpisu dokonywane jest w oparciu o wniosek Dyrektora Hotelu lub uprawnionego Dyrektora/Kierownika w Biurze Zarządu. W przypadku negatywnej oceny ryzyka płatności danego kontrahenta, nawet gdy nie wszystkie należności są przeterminowane powyżej 180 dni, tworzy się odpis aktualizujący w wysokości całego salda należności kontrahenta.

Więcej informacji na temat ryzyka kredytowego znajduje się w nocie 29.2.3 niniejszego sprawozdania.

Wartość godziwa należności nie odbiega znacząco od wartości, w której zostały one zaprezentowane w sprawozdaniu finansowym.

Poniższa tabela przedstawia podział należności krótkoterminowych według okresu przeterminowania wraz z odpisami aktualizującymi:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności nieprzeterminowane	35 643	32 094
Należności przeterminowane, w tym:	11 645	9 909
- do 1 miesiąca	5 835	4 920
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 255	1 543
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	679	644
- od 6 miesięcy do 1 roku	225	318
- powyżej roku	2 651	2 484
<b>Razem należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>47 288</b>	<b>42 003</b>
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	0	0
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(3 069)	(2 846)
- do 1 miesiąca	0	(10)
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	0	(21)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(207)	(16)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(211)	(315)
- powyżej roku	(2 651)	(2 484)
<b>Razem odpisy aktualizujące należności</b>	<b>(3 069)</b>	<b>(2 846)</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>44 219</b>	<b>39 157</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 należności w kwocie 8 576 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:</b>	<b>8 576</b>	<b>7 063</b>
- do 1 miesiąca	5 835	4 910
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 255	1 522
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	472	628
- od 6 miesięcy do 1 roku	14	3
- powyżej roku	0	0

Na rzecz Spółki nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

Informacje na temat ryzyka walutowego znajdują się w nocie 29.2.2 niniejszego sprawozdania.

## 18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Środki pieniężne w banku i w kasie	53 738	91 135
Krótkoterminowe lokaty bankowe	21 786	25 627
Inne środki pieniężne	1 449	1 196
<b>Środki pieniężne razem</b>	<b>76 973</b>	<b>117 958</b>

W pozycji Inne środki pieniężne znajdują się środki pieniężne w drodze i pozostałe aktywa pieniężne o okresie zapadalności nie dłuższym niż 3 miesiące.

Spółka lokuje wolne środki pieniężne w krótkoterminowe lokaty bankowe, których termin zapadalności kształtuje się od 1 do 365 dni. Spółka nie dokonywała w 2017 roku lokat w walutach obcych.

## 19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku na pozycję Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

- składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów wraz z budynkiem i wyposażeniem) hotelu ibis budget Toruń,
- nieruchomość zlokalizowana w Toruniu zabudowana niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był na hotel ibis,
- składniki majątku hotelu Mercure Cieszyn (w tym prawo wieczystego użytkowania gruntów wraz z budynkiem oraz wyposażeniem),
- środki trwałe oraz wartości niematerialne hotelu ibis Styles Bielsko-Biała,
- prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz posadowione na nim budynki położone w Karpaczu przy ul. Konstytucji 3 Maja,
- nieruchomość gruntowa wraz z prawem własności budynków położona w Poznaniu na ul. Prusimskiej.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2017 i 2016 roku:

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>23 631</b>	<b>32 200</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>24 591</b>	<b>23 634</b>
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	16 493	23 544
przeniesienie z wartości niematerialnych	29	87
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	3 519	0
przeniesienie z pozostałych aktywów	0	3
rozwiązanie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	4 550	0
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(24 708)</b>	<b>(32 203)</b>
sprzedaż	(23 624)	(32 203)
ujęcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	(1 084)	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>23 514</b>	<b>23 631</b>



Zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2017 roku związane jest z podpisaniem przedwstępnych umów sprzedaży. W dniu 30 sierpnia 2017 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń oraz nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był jako ibis. Ponadto, w 2017 roku podpisano przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości niehotelowych w Poznaniu oraz w Karpaczu, a w lutym 2018 roku podpisano przedwstępną umowę łącznej sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Z kolei zmniejszenie z tytułu sprzedaży jest efektem sfinalizowania pod koniec marca 2017 roku transakcji sprzedaży hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa oraz pod koniec grudnia 2017 roku transakcji sprzedaży prawa wieczystego użytkownika gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku.

Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży prezentowane są w wartości ewidencyjnej netto nie wyższej od wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

Informacja na temat odpisów aktualizujących wartość aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży prezentuje się następująco:

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW KLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(17 882)</b>	<b>(12 060)</b>
ujęcie odpisu	(1 084)	0
odwrócenie odpisu	4 550	0
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	17 882	12 060
przeniesienie ze środków trwałych	(18 158)	(17 882)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(14 692)</b>	<b>(17 882)</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiadała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 14 692 tys. zł. Odpis ten dotyczy hotelu ibis budget Toruń oraz niedokończonego hotelu ibis Toruń, jak również hotelu Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała. W związku z podpisaniem przedwstępnych umów sprzedaży ww. nieruchomości, Orbis S.A. dokonał ich reklasyfikacji do Aktywów przeznaczonych do sprzedaży. Ponadto w 2017 roku Spółka utworzyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w wysokości 1 084 tys. zł oraz odwróciła odpis w wysokości 4 550 tys. zł doprowadzając wartość netto nieruchomości zlokalizowanych w Toruniu do wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży.

W 2017 roku dokonano również zmniejszenia stanu odpisów aktualizujących w łącznej wysokości 17 882 tys. zł w związku ze sprzedażą w dniu 31 marca 2017 roku hotelu Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

## 20. KAPITAŁ WŁASNY

### 20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Kapitał zakładowy Orbis S.A. wykazywany w wysokości określonej w statucie i wpisanej w rejestrze sądowym, skorygowany odpowiednio w celu uwzględnienia skutków hiperinflacji.

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji (w szt.)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. zł)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	37 500 000	75 000	majątkiem	09.01.1991
B	zwykłe na okaziciela	8 523 625	17 047	gotówką	21.04.1998
C	zwykłe na okaziciela	53 383	107	gotówką	21.04.1998
<b>Liczba akcji, razem</b>		<b>46 077 008</b>			
<b>Kapitał zakładowy, razem</b>			<b>92 154</b>		
<b>Wartość nominalna jednej akcji = 2 zł</b>					
<b>Hiperinflacyjne przeszacowanie wartości kapitału</b>			<b>425 600</b>		
<b>Wartość bilansowa kapitału zakładowego</b>			<b>517 754</b>		

W związku z przeszacowaniem na dzień przejścia na Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej wartości aportu wskaźnikami hiperinflacji nastąpił wzrost wartości kapitału zakładowego z emisji akcji serii A o 425 600 452 zł do kwoty 500 600 452 zł. Łączna wartość kapitału zakładowego po przeszacowaniu wynosi 517 754 468 zł.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Liczba akcji zwykłych wyemitowanych i opłaconych	46 077 008	46 077 008
Wartość nominalna akcji	2	2
<b>Akcje na początek okresu</b>	<b>46 077 008</b>	<b>46 077 008</b>
Zmiana w ciągu okresu	0	0
<b>Akcje na koniec okresu</b>	<b>46 077 008</b>	<b>46 077 008</b>

Na dzień 20 lutego 2018 roku w skład akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA ustalonego w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wchodzi:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji na dzień 20.02.2018	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 20.02.2018	Zmiana w strukturze własności znaczących pakietów akcji w okresie od 01.01.2017 do 20.02.2018
	(odpowiada liczbie głosów na WZA)	(odpowiada % udziałowi w ogólnej liczbie głosów na WZA)	
Accor S.A.	24 276 415	52,69%	-
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	2 303 849	4,99%	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK	4 577 880	9,94%	-
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Metlife Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	2 357 156	5,12%	-
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2 391 368	5,19%	-

Stan posiadania akcji Orbis S.A., ustalony na podstawie otrzymanych zawiadomień (powyżej) różni się od stanu posiadania akcji przez poszczególnych akcjonariuszy ustalonego według listy akcjonariuszy obecnych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 8 czerwca 2017 roku i został zaprezentowany w punkcie 5.2 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok.

## 20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

Pozostałe kapitały obejmują nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej, efekt wyceny dzieł sztuki, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa długoterminowe oraz skumulowane zyski/(straty) związane z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

	stan na 31.12.2017			stan na 31.12.2016		
	Kwota brutto	Podatek odroczony	Kwota netto	Kwota brutto	Podatek odroczony	Kwota netto
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	132 944	0	132 944	132 944	0	132 944
Kapitał z aktualizacji wartości inwestycji długoterminowych do wartości godziwej	480	(91)	389	480	(91)	389
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	(76)	15	(61)	(118)	23	(95)
<b>Pozostałe kapitały ogółem</b>	<b>133 348</b>	<b>(76)</b>	<b>133 272</b>	<b>133 306</b>	<b>(68)</b>	<b>133 238</b>

Środki z pozycji Pozostałe kapitały nie są dostępne do podziału. Ograniczenia nie dotyczą jednak kwot ujmowanych w rachunku zysków i strat, związanych z efektywnie zrealizowaną częścią kapitału powiązaną ze sprzedawanym składnikiem aktywów.

## 20.3 ZYSKI ZATRZYMANE

Na zyski zatrzymane składają się wyniki z lat ubiegłych, wynik finansowy netto z roku bieżącego oraz zyski przekazane na kapitał podlegające ograniczonej możliwości dystrybucji, tworzone zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji wynosiły 30 718 tys. zł.

## 20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Celem zarządzania kapitałem jest zabezpieczenie zdolności Spółki do kontynuacji działania przy równoczesnym utrzymywaniu optymalnej struktury kapitałowej, pozwalającej na redukcję kosztów zaangażowanego kapitału.

Przyjmuje się, że Spółka może wpływać na wzrost wysokości kapitału poprzez bieżące starania dla uzyskania dobrego wyniku finansowego, poprzez regulowanie wysokości wypłacanej akcjonariuszom dywidendy oraz poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych.

W okresie objętym niniejszym sprawozdaniem Spółka nie dokonała emisji lub podwyższenia wartości akcji.

W celu finansowania długofalowych inwestycji, które wpłyną na wyniki Spółki w dłuższej perspektywie, Spółka dąży do wykorzystywania zarówno źródeł własnych, jak i środków pozyskiwanych z zewnątrz. Pozwala to na efektywne wykorzystanie dźwigni finansowej na poziomie uwzględniającym zarówno standardy branży hotelarskiej, jak i specyfikę Spółki.

Spółka monitoruje stan kapitału, bazując na wskaźniku rentowności kapitału oraz wskaźniku pokrycia aktywów trwałych kapitałem własnym.

Wskaźnik rentowności kapitału własnego pokazuje stopę zysku osiąganą od zainwestowanego w przedsiębiorstwo kapitału. Wyliczany jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. W 2017 roku nastąpiło zmniejszenie wskaźnika rentowności kapitału z uwagi na niższy zysk netto w porównaniu do 2016 roku.

	2017	2016
Zysk netto	126 603	154 744
Kapitał własny BO	2 004 319	1 924 883
Kapitał własny BZ	2 056 754	2 004 319
<b>Wskaźnik rentowności kapitału</b>	<b>6,23%</b>	<b>7,88%</b>

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym kalkulowany jest jako iloraz wartości kapitału własnego Spółki oraz aktywów trwałych i przedstawia relację między źródłami finansowania a majątkiem spółki. W 2017 roku nastąpił nieznaczny wzrost wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt spadku wartości aktywów trwałych (w tym w szczególności rzeczowych aktywów trwałych na skutek sprzedaży nieruchomości hotelowych oraz ich reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży) przy kapitałach własnych wyższych niż w roku ubiegłym.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Kapitał własny	2 056 754	2 004 319
Aktywa trwałe	2 517 115	2 597 617
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym</b>	<b>81,71%</b>	<b>77,16%</b>

Analizę kapitału uzupełnia wskaźnik stopy zadłużenia, prezentowany w nocie 29.2.4 sprawozdania finansowego.

## 21. KREDYTY I POŻYCZKI

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka Orbis S.A. nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

W dniu 30 czerwca 2017 roku Orbis S.A., zgodnie z umową, dokonał spłaty raty kapitałowej w wysokości 17 645 tys. zł, a w dniu 29 grudnia 2017 roku Orbis S.A. dokonał przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 105 867 tys. zł, stanowiącej całą pozostałą do zapłaty część kredytu zaciągniętego przez spółkę na podstawie umowy kredytowej z dnia 19 grudnia 2014 roku, zawartej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Generale S.A. na łączną kwotę 480 000 tys. zł. Kredyt ten został przeznaczony na:

- sfinansowanie 80% ceny należnej za nabyte przez Orbis S.A. udziały w spółkach w Europie Środkowej,
- cele korporacyjne Orbis S.A., do kwoty nie wyższej niż 50 000 tys. zł.

Oprocentowanie kredytu ustalone było według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę banków. Spłaty odsetek dokonywano na koniec każdego kwartału, natomiast spłaty rat kapitałowych - na koniec czerwca i grudnia.

W 2017 roku Orbis S.A. zapłacił 3 409 tys. zł tytułem odsetek od kredytów oraz 140 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu kredytów.

Kredyty i pożyczki	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu kredytów (kapitał pozostały do spłaty)	0	123 512
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	0	(567)
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>0</b>	<b>122 945</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku Spółka posiadała niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 20 000 tys. zł z tytułu kredytu w rachunku bieżącym dostępnym w Banku Handlowym w Warszawie S.A.

W wyniku całkowitej spłaty kredytu w dniu 29 grudnia 2017 roku przez Orbis S.A. wygasły wszystkie jego zabezpieczenia. Więcej informacji znajduje się w nocie 28.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 22. OBLIGACJE

W dniu **26 czerwca 2015 roku** Orbis S.A. dokonał emisji **300 tys. obligacji zwykłych**, na okaziciela **serii ORB A 260620**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej. Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na częściową spłatę kredytu w 2016 roku.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97%. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych.

Obligacje wykupione zostaną według ich wartości nominalnej w dniu 26 czerwca 2020 roku. Orbis, przed dniem wykupu, w dniu 26 czerwca 2018 roku może wykupić wszystkie wyemitowane obligacje albo 50% wyemitowanych obligacji, poprzez zapłatę na rzecz obligatariuszy wartości nominalnej obligacji powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej obligacji oraz kwotę odsetek dla okresu odsetkowego kończącego się w dniu, w którym nastąpi wcześniejszy wykup obligacji.

W dniu 17 września 2015 roku obligacje Orbisu serii ORB A 260620 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalist.

Ponadto w dniu **29 lipca 2016 roku** Orbis S.A. wyemitował kolejne **200 tys. obligacji zwykłych**, na okaziciela **serii ORB B 290721**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05%. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych.

Obligacje wykupione zostaną według ich wartości nominalnej w dniu 29 lipca 2021 roku. Orbis, przed dniem wykupu, w dniu 29 lipca 2019 roku może wykupić wszystkie wyemitowane obligacje albo 50% wyemitowanych obligacji, poprzez zapłatę na rzecz obligatariuszy wartości nominalnej obligacji powiększonej o premię w wysokości 1% wartości nominalnej obligacji oraz kwotę odsetek dla okresu odsetkowego kończącego się w dniu, w którym nastąpi wcześniejszy wykup obligacji.

W dniu 20 października 2016 roku obligacje Orbisu serii ORB B 290721 zostały wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu dłużnymi papierami wartościowymi BondSpot działającego w ramach Catalist.

Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na sukcesywnie wdrażane przez Spółkę projekty związane z optymalizacją portfela posiadanych hoteli, w szczególności poprzez wykup hoteli leasingowanych przez spółki z Grupy Kapitałowej Orbis, mające na celu zmniejszenie obciążeń związanych z kosztami opłat leasingowych oraz refinansowanie zadłużenia Spółki.

W 2017 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła 14 040 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji. Ponadto w 2017 roku Spółka zapłaciła 150 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 30.4).

OBLIGACJE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	500 000	500 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	1 778	1 372
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji razem</b>	<b>501 778</b>	<b>501 372</b>

Informacje na temat zabezpieczeń ustanowionych w związku z emisją obligacji znajdują się w notce 28.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

### 23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zaliczki otrzymane	12 202	4 001
<b>Przychody przyszłych okresów długoterminowe razem</b>	<b>12 202</b>	<b>4 001</b>

Zaliczki otrzymane w kwocie 11 928 tys. zł wynikają z zawartej w dniu 3 kwietnia 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem wraz z towarzyszącą jej umową dzierżawy. W ramach zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży spółka Orbis otrzymała w 2012 roku zaliczkę na poczet ceny sprzedaży w kwocie 5 428 tys. zł oraz 9 500 tys. zł w kwietniu 2017 roku. W dacie zawarcia umowy dzierżawy został również opłacony z góry czynsz za pierwsze trzy lata dzierżawy hotelu. Zgodnie z zawartą umową począwszy od czwartego roku, tj. kwietnia 2015, czynsz z tytułu dzierżawy w kwocie 1 000 tys. zł za każdy rok będzie pokryty z otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży.

Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży hotelu nastąpi po uzyskaniu wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości.

Ponadto na pozycję długoterminowych przychodów przyszłych okresów składa się długoterminowa część czynszu opłaconego z góry z tytułu dzierżawy gruntu pod stację benzynową we Wrocławiu. Saldo otrzymanej zaliczki na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 573 tys. zł, w tym część krótkoterminowa w kwocie 299 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów.

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	191	2 074
Pozostałe zaliczki i przedpłaty	13 951	12 441
<b>Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem</b>	<b>14 142</b>	<b>14 515</b>

Na dzień 31 grudnia 2017 roku saldo przychodów przyszłych okresów dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowi zadatek na poczet sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu wraz z posadowionymi na nim budynkami przy ul. Konstytucji 3 Maja w Karpaczu. Na koniec 2016 roku spółka wykazała w tej pozycji zaliczkę na poczet sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku.

Saldo pozostałych zaliczek i przedpłat stanowią głównie otrzymane przedpłaty na usługi noclegowe.

## 24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE</b>	<b>stan na 31.12.2017</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	5 199	4 522
Kaucje otrzymane	578	592
<b>Zobowiązania długoterminowe inne razem</b>	<b>5 777</b>	<b>5 114</b>

Na saldo zobowiązań długoterminowych dotyczących środków trwałych składają się kaucje gwarancyjne zatrzymane przez Spółkę jako zabezpieczenie ewentualnych roszczeń z tytułu nienależytego wykonania umów na realizację usług remontowych i budowlanych. W ramach innych zobowiązań długoterminowych wykazywane są również długoterminowe kaucje otrzymane z tytułu wynajmu nieruchomości.

## 25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>777</b>	<b>681</b>	<b>1 458</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	1 642	1 642
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(957)	(957)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	0	(48)	(48)
<b>Stan na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>777</b>	<b>1 318</b>	<b>2 095</b>
Rezerwy krótkoterminowe	777	1 318	2 095
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>777</b>	<b>1 318</b>	<b>2 095</b>

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>73</b>	<b>850</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	681	681
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(73)	(73)
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>681</b>	<b>1 458</b>
Rezerwy krótkoterminowe	777	681	1 458
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>681</b>	<b>1 458</b>

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 28.5.

Informacja na temat rezerw na świadczenia emerytalne i podobne znajduje się w nocie 27.



## 26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 486	52 441
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek zależnych</i>	8 478	11 758
<b>Zobowiązania handlowe razem</b>	<b>52 486</b>	<b>52 441</b>

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	18 024	17 651
<b>Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem</b>	<b>18 024</b>	<b>17 651</b>

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2017 roku pozostała na poziomie zbliżonym do roku ubiegłego. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2017 roku były niższe niż w roku ubiegłym i wyniosły 93,6 mln zł (135,8 mln w 2016 roku), jednakże wydatki czwartego kwartału 2017 roku były zbliżone do nakładów poniesionych w analogicznym okresie ubiegłego roku (41,1 mln w okresie ostatnich 3 miesięcy 2017 roku w porównaniu do 42,7 mln zł w 2016 roku).

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 56,8 mln zł. Największe kwoty dotyczą budowy nowego hotelu ibis Styles Warszawa (31,5 mln zł), prac modernizacyjnych prowadzonych w hotelu Novotel Poznań Centrum (9,3 mln zł) w związku z zaplanowanym podziałem hotelu i częściową zmianą marki na ibis oraz renowacji hotelu Novotel Kraków City West (8,6 mln zł).

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 814</b>	<b>9 007</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	6 285	8 124
Rozrachunki z pracownikami	115	88
Kaucje otrzymane	414	795
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>43 915</b>	<b>42 630</b>
Zobowiązania wobec pracowników	33 516	33 694
Zobowiązania publiczno-prawne	8 582	6 947
Pozostałe	1 817	1 989
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>50 729</b>	<b>51 637</b>

Bierne rozliczenia międzyokresowe dotyczące zobowiązań wobec pracowników obejmują rezerwy na premie i nagrody oraz na niewykorzystane urlopy.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie 9 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

Spółka prowadzi programy świadczeń pracowniczych, w ramach których pracownikom przysługują odprawy emerytalne, odprawy rentowe i nagrody jubileuszowe.

Kwoty rezerw na świadczenia emerytalne i podobne oraz rezerw na nagrody jubileuszowe wyliczane są na podstawie wyceny aktuarialnej. Najnowszą wycenę aktuarialną przeprowadziła firma Trio Management Actuarial Consulting Sp. z o.o.

### Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne

Na 31 grudnia 2017 roku rezerwa na odprawy emerytalne i podobne została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika jest przewidywana kwota odprawy emerytalnej lub rentowej, jaką Spółka zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Odprawa pieniężna stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Spółce. Podstawę wymiaru odprawy stanowi jednomiesięczne wynagrodzenie pracownika. Przewidywana kwota odprawy uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2017. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

Kwoty rocznych odpisów obliczane są zgodnie z metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych.

Prawdopodobieństwo dotrwania danej osoby do wieku emerytalnego jako pracownika Spółki zostało ustalone metodą ryzyk współzawodniczących, gdzie pod uwagę wzięto następujące ryzyka:

- możliwość zwolnienia z pracy,
- ryzyko całkowitej niezdolności do pracy,
- ryzyko śmierci.

Możliwość zwolnienia się z pracy przez pracownika oszacowana została z zastosowaniem rozkładu prawdopodobieństwa, przy uwzględnieniu danych statystycznych Spółki. Prawdopodobieństwo zwolnienia się pracownika jest uzależnione od wieku pracownika i jest stałe w ciągu każdego roku pracy.

Ryzyko śmierci wyrażone zostało w postaci najnowszych danych statystycznych z polskich tabel trwania życia dla mężczyzn i dla kobiet, publikowanych przez GUS, na dzień dokonywania wyceny.

Prawdopodobieństwo przejścia pracownika na rentę inwalidzką oszacowane zostało na podstawie tabeli pttz2016.

### Rezerwa na nagrody jubileuszowe

Na 31 grudnia 2017 roku rezerwa na nagrody jubileuszowe została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika są przewidywane kwoty nagród jubileuszowych, jakie Spółka zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Nagroda jubileuszowa stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Spółce. Podstawę wymiaru nagrody stanowi minimalne wynagrodzenie. Przewidywana kwota nagrody uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu nabycia praw do nagrody jubileuszowej. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2017. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

Prowadzony przez Spółkę program świadczeń pracowniczych naraża Spółkę na ryzyko aktuarialne obejmujące: ryzyko stopy procentowej, ryzyko długowieczności i ryzyko związane z wynagrodzeniem.

### Ryzyko stopy procentowej

Bieżącą wartość zobowiązań wynikających z programu określonych świadczeń oblicza się przy pomocy stopy dyskonta określonej przez odniesienie do poziomu dochodu z wysokiej jakości obligacji korporacyjnych lub z obligacji rządowych (jeżeli nie istnieje rozwinięty rynek obligacji korporacyjnych). Spadek oprocentowania obligacji powoduje zwiększenie zobowiązań programu.

### Ryzyko długowieczności

Wartość bieżącą zobowiązań programu określonych świadczeń oblicza się przez odniesienie do najlepszych szacunków śmiertelności uczestników programu zarówno w okresie zatrudnienia, jak i po okresie zatrudnienia. Zwiększenie oczekiwanej długości trwania życia uczestników programu spowoduje wzrost wartości zobowiązań.

### Ryzyko wynagrodzeń

Wartość bieżącą zobowiązań programu określonych świadczeń oblicza się przez odniesienie do przyszłego poziomu wynagrodzeń uczestników programu. Wobec tego wzrost wynagrodzeń uczestników programu spowoduje zwiększenie wartości zobowiązań.

Poniżej przedstawiono główne założenia aktuarialne:

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych	2016	2017	2018	2019 - 2028	następne lata
- stopa dyskonta	3,50%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,00%	3,50%	3,00%

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych	2016	2017	2018	2019 - 2026	następne lata
- stopa dyskonta	3,50%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,00%	4,00%	3,50%

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

2017	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	987	275	1 262
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 483)	(618)	(2 101)
Koszty odsetkowe netto	510	215	725
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(47)	3	(44)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	292	484	776
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 221	77	1 298
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>1 480</b>	<b>(128)</b>	<b>1 352</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>564</b>	<b>564</b>
<b>Razem</b>	<b>1 480</b>	<b>436</b>	<b>1 916</b>

2016	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 035	266	1 301
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszty odsetkowe netto	509	189	698
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	641	(2 807)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(301)	(1 014)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(430)	1 772
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>(1 007)</b>	<b>497</b>	<b>(510)</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>(90)</b>	<b>(90)</b>
<b>Razem</b>	<b>(1 007)</b>	<b>407</b>	<b>(600)</b>

Koszty bieżącego zatrudnienia oraz (zysk)/stratę z rozliczenia uwzględniono w wyniku finansowym Spółki jako koszty świadczeń pracowniczych w pozycji świadczenia na rzecz pracowników. Koszty odsetkowe netto zaprezentowano w kosztach finansowych.

Przeszacowanie zobowiązania netto dotyczące odpraw emerytalnych i rentowych ujęto w pozostałych całkowitych dochodach. Natomiast przeszacowanie zobowiązania netto z tytułu nagród jubileuszowych ujęto w wyniku finansowym, z czego zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych ujęto w przychodach/kosztach finansowych, a pozostałe kwoty z przeszacowania - w kosztach świadczeń pracowniczych.

Zmiany wartości bieżącej zobowiązania z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2017 roku</b>	<b>15 446</b>	<b>6 554</b>	<b>22 000</b>
Koszty bieżących świadczeń	987	275	1 262
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 483)	(618)	(2 101)
Koszt odsetkowy	510	215	725
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(47)	3	(44)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	292	484	776
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 221	77	1 298
Świadczenia wypłacone	(1 909)	(199)	(2 108)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>15 017</b>	<b>6 791</b>	<b>21 808</b>
Rezerwy krótkoterminowe	2 005	1 009	3 014
Rezerwy długoterminowe	13 012	5 782	18 794
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2017 roku</b>	<b>15 017</b>	<b>6 791</b>	<b>21 808</b>

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2016 roku</b>	<b>15 901</b>	<b>6 284</b>	<b>22 185</b>
Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną	2 598	141	2 739
Koszty bieżących świadczeń	1 035	266	1 301
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszt odsetkowy	509	189	698
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	641	(2 807)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(301)	(1 014)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(430)	1 772
Świadczenia wypłacone	(2 046)	(278)	(2 324)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>15 446</b>	<b>6 554</b>	<b>22 000</b>
Rezerwy krótkoterminowe	1 926	966	2 892
Rezerwy długoterminowe	13 520	5 588	19 108
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>15 446</b>	<b>6 554</b>	<b>22 000</b>

Przy kalkulacji rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne została przeprowadzona analiza wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń na kwotę rezerwy na 31 grudnia 2017 roku. Niżej przedstawione analizy wrażliwości opracowano na podstawie prawdopodobnych zmian odpowiednich założeń występujących na koniec okresu sprawozdawczego, przy pozostałych założeniach niezmiennych.

Zastosowanie stopy dyskonta finansowego niższej o 0,5 p.p. od przyjętej spowodowałoby wzrost łącznej kwoty rezerw o 791 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 739 tys. zł niższa.

Analiza wrażliwości dla przewidywanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń wykazała, że przyjęcie wymiaru niższego o 0,5 p.p. skutkowało by spadkiem rezerwy o 727 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 962 tys. zł.

Powyższa analiza wrażliwości nie musi być reprezentatywnym przedstawieniem faktycznych zmian wysokości zobowiązania z tytułu określonych świadczeń. Jest mało prawdopodobne, by zmiany poszczególnych założeń występowały w izolacji od innych, ponieważ niektóre założenia mogą być skorelowane.

Ponadto przy prezentacji powyższej analizy wrażliwości wartość bieżąca zobowiązania z tytułu określonych świadczeń została obliczona metodą prognozowanych uprawnień jednostkowych na koniec okresu sprawozdawczego, czyli taką samą, jaką zastosowano przy obliczeniu zobowiązania z tytułu określonych świadczeń ujętego w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Metody ani założenia wykorzystywane do przygotowania analizy wrażliwości nie zmieniły się w porównaniu do lat ubiegłych.

Średni ważony okres trwania planu określonych świadczeń na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 5 lat (analogiczny okres w 2016 roku).

Analiza terminów płatności wypłaconych świadczeń prezentuje się następująco:

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie kolejnych 10 lat	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
2018	2 062	964	3 026
2019	1 911	558	2 469
2020	1 669	757	2 426
2021	2 218	697	2 915
2022	2 437	628	3 065
lata 2023 - 2027	13 513	3 021	16 534
<b>Razem</b>	<b>23 810</b>	<b>6 625</b>	<b>30 435</b>

## 28. POZYCJE WARUNKOWE

### 28.1 AKTYWA WARUNKOWE WYNIKAJĄCE Z ZAWARTYCH UMÓW

W dniu 30 sierpnia 2017 roku Orbis S.A. (sprzedający) zawarł ze spółką Cube Sp. z o.o. (kupujący) przedwstępną warunkową umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń oraz przedwstępną warunkową umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Toruniu, zabudowanej niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był jako hotel ibis. Umowy przewidują, że jeżeli do dnia 30 września 2018 roku kupujący nie wykona lub nienależycie wykona zobowiązania wynikające z ww. umów przedwstępnych, a w szczególności, jeżeli nie wykona wynikającego z nich obowiązku zawarcia przyrzeczonych umów sprzedaży do wskazanej wyżej daty, kupujący będzie zobowiązany do zapłaty na rzecz Orbis S.A. kary umownej w łącznej wysokości 2 000 tys. zł w terminie i w sposób wynikający z powyższych umów.

W celu zabezpieczenia zapłaty kar umownych spółce Orbis S.A. przez spółkę Cube Sp. z o.o. ustanowiona została hipoteka umowna łączna do kwoty 2 000 tys. zł na rzecz spółki Orbis S.A. na niżej wymienionych nieruchomościach:

- dwóch nieruchomościach gruntowych położonych w Bydgoszczy, oddanych w użytkowanie wieczyste kupującemu, dla których prowadzone są księgi wieczyste o numerach BY1B/00010043/3 oraz BY1B/00020673/1,
- nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Bydgoszczy, której kupujący jest właścicielem i dla której prowadzona jest księga wieczysta o numerze BY1B/00010215/0.

### 28.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH ORAZ EMISJI OBLIGACJI

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka Orbis S.A. nie posiadała zobowiązań z tytułu kredytów i pożyczek.

W dniu 29 grudnia 2017 roku Orbis S.A. spłacając kwotę 105 867 tys. zł., dokonał przedterminowej całkowitej spłaty kredytu zaciągniętego przez Orbis S.A. na podstawie umowy z dnia 19 grudnia 2014 roku zawartej z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Générale S.A., na podstawie której banki udzieliły Orbis S.A. kredytu do kwoty 480 000 tys. zł, wykorzystanego w kwocie 476 445 tys. zł.

W wyniku całkowitej spłaty, w dniu 29 grudnia 2017 roku, powyżej wskazanego kredytu, wygasły wszystkie jego zabezpieczenia, które obejmowały:

- łączną hipotekę umowną do kwoty 720 000 tys. zł, ustanowioną na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Administradora Hipoteki) na prawie użytkowania wieczystego oraz na prawie własności posadowionego na nim budynku, w którym Orbis S.A. prowadzi hotel Sofitel Warsaw Victoria (KW nr WA4M/00193711/1 oraz WA4M/00193710/4), z zastrzeżeniem, iż do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, sąd wieczystoksięgowy nie dokonał jeszcze wykreślenia z ksiąg wieczystych wpisu przedmiotowej hipoteki,
- przelew praw przysługujących Orbis S.A. z tytułu umów ubezpieczenia dotyczących wskazanych powyżej nieruchomości,
- oświadczenia Orbis S.A. o dobrowolnym poddaniu się egzekucji, złożone na rzecz każdego z Banków,
- zastaw finansowy na środkach pieniężnych na rachunkach bankowych Orbis S.A. prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A.,
- pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych Orbis S.A. udzielone Bankowi Polska Kasa Opieki S.A., będącemu agentem kredytu i agentem zabezpieczenia.

Wyemitowane obligacje zabezpieczone zostały hipoteką umowną łączną na hotelach Mercure Warszawa Grand (KW nr WA4M/00159685/9), Novotel Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00072550/0) oraz Mercure Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00097244/3) do sumy 625 000 tys. zł. Hipoteka ustanowiona została na rzecz administratora hipoteki - Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy. Łączna wartość rynkowa wyżej wymienionych hoteli obciążonych hipoteką, ustalona przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 19 maja 2017 roku operatem szacunkowym z dnia 1 czerwca 2017 roku wyniosła 773 176 tys. zł. Wartość księgową tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 232 416 tys. zł.

### **28.3 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI**

W dniu 28 listopada 2017 roku, Bank Pekao S.A., na zlecenie spółki Orbis S.A., wystawił Gwarancję Bankową na rzecz spółki NDI S.A. z siedzibą w Sopocie (beneficjent gwarancji). Gwarancja została wystawiona w celu zabezpieczenia terminowych płatności zobowiązań pieniężnych przez Orbis S.A. wynikających z zawartej z NDI S.A. umowy o roboty budowlane dotyczące przebudowy wszystkich pięter mieszkalnych w hotelu Novotel Centrum w Poznaniu. Gwarancja Bankowa została udzielona do kwoty 8 618 tys. zł z terminem ważności do 25 stycznia 2018 roku. Z dniem 26 stycznia 2018 roku gwarancja została obniżona do kwoty 6 484 tys. zł, a jej termin ważności uległ wydłużeniu do dnia 25 kwietnia 2018 roku.

Ponadto, jako prawne zabezpieczenie roszczeń Banku Pekao S.A. o zwrot sumy ewentualnie zapłaconej beneficjentowi gwarancji (w przypadku skorzystania z gwarancji), udzielono mu pełnomocnictwa do dysponowania środkami na rachunkach Orbis S.A. prowadzonych w Banku Pekao S.A.

### **28.4 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW**

W ramach zawartej w dniu 26 maja 2014 roku pomiędzy Orbis S.A. a trzema osobami fizycznymi umowy sprzedaży udziałów w Wiosce Turystycznej Wilkasy Sp. z o.o., Orbis S.A. jako sprzedający złożył poręczenie z tytułu naruszenia oświadczeń i zapewnień złożonych nabywcom w związku z podpisaną umową do kwoty 1 750 tys. zł.

Orbis S.A. zostanie zwolniony z tej odpowiedzialności po upływie 5 pełnych lat obrotowych za zapewnienia dotyczące kwestii podatkowych i zobowiązań publicznoprawnych.

### **28.5 SPRAWY SPORNE**

Postępowania toczące się przed sądem, organem właściwym do postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej:

#### **Sprawa o wydanie nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. St. Kostki Potockiego 27**

Postępowanie zostało wszczęte z powództwa Skarbu Państwa, reprezentowanego przez Urząd m.st. Warszawy w dniu 29 września 2005 roku. Wartość przedmiotu sporu powód określił na 5 mln zł jako wartość nieruchomości i alternatywnie na sumę 377 tys. zł odpowiadającą 3-miesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od tego rodzaju nieruchomości. Orbis S.A. wniósł o oddalenie pozwu w całości. Sprawę aktualnie rozpatruje Sąd Apelacyjny w Warszawie jako sąd II instancji. Postępowanie jest zawieszono do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym kwestii prawa własności przedmiotowej nieruchomości. W związku z przekazaniem nieruchomości osobie trzeciej w 2014 roku, Orbis S.A. nie jest już stroną w sprawie o wydanie przedmiotowej nieruchomości.

#### **Sprawa o stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydenta Miasta Warszawy z dnia 11 kwietnia 1950 roku w sprawie odmowy przywrócenia terminu do złożenia wniosku o prawo własności czasowej do gruntu położonego na ul. Wspólnej 19 Nr Hip 1651/2 lit C**

Grunt będący przedmiotem postępowania jest obszarem byłej nieruchomości o Nr Hip 1651/2 lit C, który w części pokrywa się z obecną działką 133/2 będącą w zarządzie Orbis S.A., na której posadowiony jest podjazd pod budynek Hotelu Grand Warszawa oraz działką 133/1 będącą w użytkowaniu wieczystym Orbis S.A., na której posadowiona jest część budynku Hotelu. Postępowanie zostało wszczęte pozwem z dnia 2 marca 2000 roku. Stronami wszczętego postępowania jest J.Ostrowska-Bazgier - spadkobierca Abrahama Judy vel Adama Kaltmana (wnioskodawca), "Parking-Wspólnota" Sp. z o.o. w likwidacji oraz Orbis S.A. (uczestnicy). Wartość przedmiotu sporu jest nieznana. Sprawa jest w toku.



### **Wezwanie do zwrotu otrzymanej pomocy PARP**

Postępowanie zostało wszczęte w dniu 21 lipca 2014 roku przez Polską Agencję Rozwoju Przedsiębiorczości (PARP), a wartość przedmiotu sporu szacuje się na 616 tys. zł plus odsetki. Orbis S.A. jako beneficjent w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013 otrzymał pomoc współfinansowaną z Unii Europejskiej na program szkoleniowy. W wyniku kontroli realizacji tego programu, PARP zarzucił Orbisowi naruszenie warunków tego programu w zakresie zastosowania dyskryminujących kryteriów i ocen przy formułowaniu oferty. W związku z tym PARP pod rygorem wydania decyzji wezwał Orbis do zapłaty kary w wysokości 25% wydatków kwalifikowanych w ramach tego programu, co stanowi kwotę 616 tys. zł. Orbis S.A. zakwestionował w całości stanowisko PARP. Mimo braku decyzji administracyjnej o zwrocie, w 2014 roku PARP skorzystał z gwarancji bankowej i wypłacił kwotę ok. 504 tys. zł. Orbis S.A. dochodzi zwrotu tej kwoty na drodze powództwa cywilnego. W 2016 roku została doręczona decyzja podtrzymująca dotychczasowe stanowisko PARP, zawierająca żądanie zwrotu kwoty 200 tys. zł z odsetkami od różnych wskazanych w decyzji terminów płatności. Orbis S.A. odwołał się od decyzji. Minister Infrastruktury utrzymał decyzję PARP w mocy. W lipcu 2016 roku Orbis S.A. dokonał płatności do PARP w wysokości 261 tys. zł, a następnie złożył skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.

W dniu 11 października 2017 roku Wojewódzki Sąd Administracyjny wydał wyrok w tej sprawie, mocą którego uwzględnił skargę Orbis S.A. i z przyczyn formalnych uchylił decyzję PARP nakazującą Orbisowi zapłatę kwoty 616 tys. zł. Orbis S.A. wystąpił o zwrot kwoty, którą PARP wypłacił w 2014 roku z gwarancji bankowej. Sprawa będzie kontynuowana. Przewidywany czas trwania dalszego postępowania to ok. 4 lata.

### **Pozew o ustalenie, iż kara umowna za opóźnienie w wybudowaniu hotelu w Elblągu była nienależna, względnie nieważnie zastrzeżona**

Postępowanie zostało wszczęte w dniu 19 kwietnia 2013 roku z powództwa spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (Orbis S.A. po połączeniu ze spółką zależną w dniu 1 września 2016 roku stał się następcą prawnym prowadzonego postępowania) przeciwko Gminie Miasta Elbląg. Wartość przedmiotu sporu wynosi 350 tys. zł.

W 2016 roku Sąd Apelacyjny wydał wyrok w tej sprawie wraz z uzasadnieniem. Sąd uznał, iż Miastu Elbląg należna jest tylko kara umowna za rok 2010 – w kwocie 100 tys. zł. Z uzasadnienia wyroku wynika, iż kary umowne za kolejne lata nie są należne, gdyż zgodnie z wytyczną Sądu Najwyższego zawartą w wyroku kasacyjnym, w ten sposób ustalona kara umowna byłaby płacona w nieskończoność. Kwestia ta nie została jednak przesądzona w sentencji wyroku. W pozostałym zakresie Sąd oddalił roszczenie spółki Hekon oraz orzekł o kosztach. W czerwcu 2016 roku Hekon złożył skargę kasacyjną od powyższego wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Ponadto została podniesiona kwestia zmiany strony postępowania z Hekon S.A. na Orbis S.A.

W czerwcu 2017 roku Sąd Najwyższy rozpatrzył na posiedzeniu niejawnym skargę spółki Orbis S.A. (następca prawny spółki Hekon). Sąd uchylił wyrok Sądu Apelacyjnego z 2016 roku i przekazał do ponownego rozpatrzenia. W dniu 8 grudnia 2017 roku Sąd Apelacyjny w Gdańsku zmienił wyrok, orzekając iż kara umowna była nienależna oraz iż nie może być dochodzona na przyszłość. Do dnia publikacji niniejszego raportu Spółka nie otrzymała jeszcze uzasadnienia do wyroku Sądu Apelacyjnego.

Dodatkowo, na 31 grudnia 2017 roku prowadzono 10 postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczących aktualizacji stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w następujących miastach:

- Warszawa (ibis i ibis budget Reduta, ibis Warszawa Centrum, działka zlokalizowana przy ul. Łopuszańskiej - dot. opłat do dnia sprzedaży nieruchomości),
- Sopot (Sofitel Grand),
- Gdańsk (Novotel Centrum, Mercure Gdańsk Stare Miasto, ibis Gdańsk Stare Miasto oraz teren w pobliżu tego hotelu, Mercure Posejdon, Novotel Marina),
- Zegrze (działka zabudowana).

W ocenie Spółki, dokonane przez Prezydentów poszczególnych miast aktualizacje opłat są nieuzasadnione bądź też powinny być skalkulowane według innych stawek. Na dzień bilansowy skumulowana wartość kwestionowanych przez Spółkę opłat wynosi 7 682 tys. zł i została ujęta w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

W 2017 roku Orbis otrzymał korzystny wyrok w sprawie aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu w Poznaniu, na którym zlokalizowany jest hotel Novotel Malta Poznań. Sąd Apelacyjny w Poznaniu uznał wypowiedzenie z 2010 roku Prezydenta Miasta Poznania dot. opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste ww. nieruchomości za niezasadne, wskutek czego wysokość opłat rocznych od roku 2011 pozostaje na dotychczasowym, niezmienionym poziomie. Tym samym na skutek prawomocnego wyroku Orbis nie musi ponosić dodatkowych opłat za lata poprzednie i rok 2017, gdyż wpłacał corocznie kwotę właściwą, którą Sąd utrzymał nadal w mocy. W związku z powyższym wartość różnicy między opłatą dotychczasową a opłatą niezasadnie zaktualizowaną przez Prezydenta Miasta Poznania za lata 2011 - 2016 dot. hotelu Novotel Malta Poznań ujmowaną w innych zobowiązaniach krótkoterminowych zaliczono w analizowanym okresie w pozostałe przychody operacyjne.

## **29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI**

### **29.1 RYZYKO BIZNESOWE**

#### **29.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i stanem branży hotelarskiej**

Sytuacja podmiotów działających w branży hotelarskiej w znacznym stopniu zależy od będącej poza jej kontrolą, ogólnej sytuacji makroekonomicznej. Do głównych czynników ryzyka wpływających na popyt na usługi hotelarskie należy zaliczyć:

- recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych. Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania. Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub renegecją umów dla grup biznesowych,
- wzrost cen paliw, energii i żywności, który przekłada się na poziom kosztów operacyjnych operatorów hotelowych,
- umocnienie się waluty lokalnej, wpływające na pogorszenie atrakcyjności danego kraju dla turystów zagranicznych,
- zmniejszenie liczby połączeń lotniczych i kolejowych,
- zmieniającą się niekorzystnie sytuację geopolityczną, w tym w wyniku konfliktów i napięć społecznych, skutkującą zmniejszeniem się liczby osób podróżujących.

#### **29.1.2 Ryzyko związane z konkurencją**

Branża hotelarska jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W dużych miastach, w których działa Orbis S.A. powstają z roku na rok nowe hotele. Część z nich należy do globalnych operatorów dysponujących szeroką siecią obiektów o rozpoznawalnych markach, efektywnymi programami lojalnościowymi oraz wysokimi budżetami marketingowymi. Operatorzy hotelowi konkurują także w zakresie pozyskania nowych franczyzobiorców w atrakcyjnych lokalizacjach.

Nasilenie się konkurencji może mieć niekorzystny wpływ na wysokość ceny oraz poziom obłożenia obiektów hotelowych prowadzonych przez Spółkę, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

Orbis S.A. prowadzi aktywną politykę produktową i cenową we wszystkich swoich hotelach, kładzie szczególny nacisk na rozszerzanie swojej oferty o nowe i ciekawe produkty wyprzedzając konkurencję na rynku hotelarskim.

#### **29.1.3 Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi**

Celem Orbis S.A. jest sprzedaż poprzez tradycyjne kanały lub stronę internetową Accor. Jednakże klienci korzystają obecnie regularnie ze stron internetowych agencji turystycznych. Niektórzy z tych dużych pośredników rozwijają własne programy lojalnościowe dla swoich systemów rezerwacyjnych. W sytuacji, gdy poziom sprzedaży poprzez OTA (Online Travel Agencies) wzrósłby istotnie, mogłoby to wpłynąć negatywnie na wyniki Spółki.

### **29.2 RYZYKO FINANSOWE**

Główne obszary ryzyka, na które jest narażona spółka Orbis S.A., to ryzyko kredytowe, ryzyko walutowe, ryzyko związane z płynnością oraz ryzyko stóp procentowych, wynikające ze zmienności na rynkach pieniężnym i kapitałowym i mające swoje odzwierciedlenie w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz rachunku zysków i strat.

Spółka prowadzi jednolitą politykę zarządzania ryzykiem finansowym oraz stały monitoring obszarów ryzyka, wykorzystując dostępne strategie i mechanizmy w celu zminimalizowania ujemnych efektów zmienności rynku i zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

Orbis S.A. ogranicza ryzyko finansowe (definiowane jako zmienność przepływów pieniężnych), jak również ryzyko związane ze zmiennością na rynkach pieniężnych i kapitałowych. Politykę tę realizuje w sposób opisany w poniższych punktach.

Narażanie się na dodatkowe ryzyka niezwiązane z zaakceptowaną działalnością biznesową uważa się za niewłaściwe.

Orbis S.A. nie prowadzi obrotu instrumentami finansowymi, w tym pochodnymi, dla celów spekulacyjnych.

Polityka i strategia zarządzania ryzykiem jest określona i monitorowana przez Zarząd Orbis S.A. Bieżące obowiązki w tym zakresie sprawują komórki merytoryczne Orbis S.A.

### **29.2.1 Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowania na zmienną stopę procentową w postaci wyemitowanych obligacji, jak również z tytułu udzielenia pożyczek spółkom zależnym - spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz UAB Hekon. Ponadto do końca grudnia 2017 roku spółka narażona była również na ryzyko zmiany stopy procentowej w związku z posiadaniem kredytem.

Ewentualny wzrost stóp procentowych od wyemitowanych obligacji spowoduje wzrost kosztów finansowania i wpłynie niekorzystnie na wynik finansowy Spółki. W przypadku pożyczki udzielonej efekt będzie odwrotny.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 501,8 mln zł oprocentowane zmienną stopą. Pierwsza transza wyemitowanych w dniu 26 czerwca 2015 roku obligacji (300 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97 p.p. Druga transza obligacji, wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku (200 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05 p.p.

W 2017 roku spółka posiadała ponadto kredyt w Banku Pekao S.A. i Société Générale S.A. oprocentowany zmienną stopą procentową, który w dniu 29 grudnia 2017 roku został całkowicie, przedterminowo spłacony (patrz również nota 21). Kredyt oprocentowany był stawką WIBOR 3M plus marża. Oprocentowanie kredytu oparte było na zmiennych stopach referencyjnych aktualizowanych kwartalnie.

W 2017 roku stopy procentowe, na których oparte jest oprocentowanie kredytów i obligacji, kształtowały się następująco:

- WIBOR 3M: 1,72 – 1,73
- WIBOR 6M: 1,81

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej wynikające z zadłużenia z tytułu wyemitowanych obligacji została przeprowadzona w oparciu o saldo zadłużenia z tytułu obligacji na dzień bilansowy. Zmiana wysokości oprocentowania obligacji o 0,5 p.p. wpłynęłaby na wzrost/spadek kosztów finansowych o 2 500 tys. zł.

W przypadku obligacji, zmienność przepływów pieniężnych kompensowana jest poprzez zawartą transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (opis w nocie 30.4). Spółka przeprowadziła analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej zawartego kontraktu. Gdyby stopy procentowe były o 0,5 p.p. wyższe to pozostałe całkowite dochody Spółki wzrosłyby o 74 tys. zł. W przypadku spadku stóp procentowych 0,5 p.p. pozostałe całkowite dochody Spółki zmalałyby o 74 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Spółka posiada również należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym: Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz UAB Hekon. Pożyczki oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczek równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

W 2017 roku stopy procentowe EURIBOR 6M, na których oparte jest oprocentowanie pożyczek udzielonych spółkom zależnym, kształtowały się poniżej zera. W sytuacji gdy stopa EURIBOR 6M jest ujemna, umowa stanowi o oprocentowaniu w wysokości marży odsetkowej. W związku z powyższym Spółka odstąpiła od przeprowadzenia analizy wrażliwości na ryzyko stopy procentowej dla pożyczki udzielonej.

### 29.2.2 Ryzyko walutowe

Orbis S.A. zawiera transakcje denominowane w walutach obcych, w związku z czym Spółka narażona jest na ryzyko wahań kursów walut. Część kosztów, takich jak koszty najmu oraz opłaty na rzecz spółek z Grupy Accor są wyrażane, lub indeksowane do walut obcych, głównie euro. Istnieje ryzyko, że niekorzystne zmiany kursu walutowego wpłyną negatywnie na rentowność sprzedaży, a co za tym idzie, na wynik finansowy Spółki.

Na dzień 31.12.2017 roku Spółka posiadała środki pieniężne oraz pożyczki udzielone spółkom zależnym denominowane w walutach obcych. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych umieszczono w notce 13. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów i zaciągniętych pożyczek walutowych lub denominowanych w walucie obcej.

Orbis S.A. stara się przy zabezpieczaniu ekspozycji walutowej wykorzystywać w pierwszej kolejności mechanizm hedgingu naturalnego. Do zarządzania ryzykiem dopuszcza się również wykorzystanie instrumentów pochodnych, w tym stosowanie transakcji typu forward oraz swap, jak również strategii opcyjnych.

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań pieniężnych Spółki denominowanych w walutach obcych na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

		stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
w walucie obcej	EUR	4 420	930
równowartość w walucie polskiej	PLN	18 435	4 114
<b>Pożyczki udzielone (długo- oraz krótkoterminowe)</b>			
w walucie obcej	EUR	95 511	81 049
równowartość w walucie polskiej	PLN	398 366	358 561
<b>Należności</b>			
w walucie obcej	EUR	445	262
równowartość w walucie polskiej	PLN	1 856	1 159
<b>Zobowiązania</b>			
w walucie obcej	EUR	2 499	2 954
równowartość w walucie polskiej	PLN	10 423	13 068
w walucie obcej	GBP	6	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	28	0

Spółka jest narażona przede wszystkim na ryzyko związane z walutą EUR.

Stopecień wrażliwości Orbis S.A. na 10% wzrost i spadek kursu wymiany PLN na waluty obce przedstawiony jest w poniższej tabeli. Analiza wrażliwości obejmuje wyłącznie nierozliczone pozycje pieniężne denominowane w walutach obcych i koryguje przewalutowanie na koniec okresu obrachunkowego o 10% zmianę kursów. Wartość dodatnia w poniższej tabeli wskazuje wzrost zysku i zwiększenie kapitału własnego towarzyszące wzmocnieniu się kursu wymiany PLN na waluty obce o 10%. W przypadku 10% osłabienia PLN w stosunku do danej waluty obcej wartość ta byłaby ujemna, a wpływ na zysk i kapitały własne byłby odwrotny.

Wpływ na wynik w przypadku wzrostu/spadku kursu wymiany PLN prezentuje poniższa tabela:

	Wzrost kursu o 10%	
	Wynik za rok 2017	Wynik za rok 2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 844	411
Pożyczki udzielone	39 837	35 856
Należności/Zobowiązania	(860)	(1 191)
<b>Razem wpływ zmiany kursu na wynik</b>	<b>40 821</b>	<b>35 076</b>

Zdaniem Zarządu analiza wrażliwości nie jest reprezentatywna dla ryzyka kursowego, ponieważ narażenie na to ryzyko na koniec roku nie odzwierciedla jego poziomu w ciągu całego okresu sprawozdawczego.

### 29.2.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, na które narażona jest spółka Orbis S.A. może wynikać z:

- ryzyka kredytowego wynikającego z wiarygodności kredytowej instytucji finansowych (banków/brokerów), stron lub pośredników umów zabezpieczających,
- wiarygodności kredytowej podmiotów, których papiery wartościowe Spółka nabywa lub w które inwestuje,
- wiarygodności franczyzobiorców i inwestorów, z którymi Orbis S.A. podpisuje umowy franczyzy oraz zarządzania,
- wiarygodności kredytowej klientów korporacyjnych, co jednak z uwagi na brak znacznej koncentracji ryzyka kredytowego i duży udział stosunkowo niewielkich transakcji w całości obrotu nie wymaga stosowania specjalnych zabezpieczeń transakcji, poza monitoringiem kontrahentów pod kątem ich zdolności kredytowych.

W ocenie Spółki ryzyko dotyczące klientów nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na polskim rynku.

W rozliczaniu z kontrahentami preferuje się płatności kartą kredytową, gotówką oraz przedpłaty. Decyzje dotyczące udzielenia kredytu podejmuje się biorąc pod uwagę wynik badania wypłacalności, wartość kontraktu, termin płatności oraz prognozowane saldo należności.

Badanie wypłacalności przeprowadzane jest przed udzieleniem kredytu każdemu nowemu kontrahentowi oraz przy odnawianiu kontraktu na kolejne okresy współpracy. W celu spełnienia tych wymogów, hotele oraz jednostki Biura Zarządu mają do dyspozycji następujące narzędzia:

- Raporty z biur informacji gospodarczych wspomagające ocenę wiarygodności klienta,
- Historię płatności danego klienta – istotne opóźnienia w płatnościach, a w szczególności pojawienie się kontrahenta na wewnętrznej „czarnej liście dłużników” Spółki, blokuje możliwość dalszego kredytowania,
- Istnienie innych negatywnych informacji na temat wypłacalności kontrahenta. Każda informacja pochodząca z lokalnego lub globalnego rynku dotycząca problemów z wypłacalnością kontrahenta musi być dokładnie zbadana, z konsekwencją zablokowania kredytu, jeżeli jest to uzasadnione.

Przyjęto, że w przypadku gdy ocena wypłacalności nie jest pozytywna w każdym z ww. punktów należy zawsze żądać dodatkowych zabezpieczeń w postaci gwarancji bankowej lub preautoryzacji karty kredytowej.

Narażenie Spółki na ryzyko wiarygodności kredytowej kontrahentów jest stale monitorowane. Kontrolę ryzyka kredytowego umożliwiają systematyczne spotkania Komisji Kredytowej, w trakcie których omawiane są wszystkie istotne ryzyka związane z kredytem kupieckim oraz podejmowane decyzje w sprawie udzielenia kredytu nowym kontrahentom mającym niejasną sytuację finansową.

W celu ograniczenia ryzyka kredytowego Orbis S.A. współpracuje z renomowanymi bankami o dobrej pozycji finansowej.

Poniżej przedstawiona została tabela ratingów banków, z których usług korzysta Orbis S.A.:

Bank / Rating banku	Wartość środków pieniężnych na dzień 31.12.2017 w tys. zł	Agencja		
		Fitch	Standard & Poor's	Moody's
<b>Société Générale SA</b>	<b>1 529</b>			
Rating długoterminowy/krótkoterminowy kontrahenta		A+	N/A	A1(cr)/P-1(cr)
Długoterminowe, uprzywilejowane wierzytelności niezabezpieczone		A+	A	A2
Krótkoterminowe, uprzywilejowane wierzytelności niezabezpieczone		F1	A-1	P-1
Długoterminowe, niezabezpieczone, nieuprzywilejowane i niepodporządkowane wierzytelności		A	BBB+	Baa3
Podporządkowane, terminowe Tier 2		A-	BBB	Baa3
Podporządkowane, bezterminowe Tier 2		BBB	BBB-	Ba1(hyb)
Tier 1 oraz akcje uprzywilejowane		BBB-	BB+	Ba2(hyb)
Dodatkowe Tier 1 Bazylea III		BB+	BB+	Ba2(hyb)
Perspektywa		Stabilna	Stabilna	Stabilna
<b>Bank Handlowy w Warszawie SA</b>	<b>53 179</b>			
Rating długoterminowy podmiotu		A-		
Rating krótkoterminowy podmiotu		F1		
Rating wiarygodności kredytowej		a-		
Rating wsparcia		1		
Długoterminowy rating na skali krajowej		AA+ (pol)		
Krótkoterminowy rating na skali krajowej		F1 (pol)		
Perspektywa ratingu długoterminowego		Stabilna		
<b>Credit Agricole Bank Polska SA</b>	<b>10 142</b>			
Długoterminowy				Baa1
Krótkoterminowy				P-2
Perspektywa				Stabilna
<b>Bank Pekao SA</b>	<b>1 535</b>			
Ocena depozytów długoterminowych z perspektywą stabilną				A2
Ocena depozytów krótkoterminowych				P -1
Ocena zobowiązań (senior unsecured) z perspektywą stabilną				A3
Ocena zobowiązań Programu MTN				(P)A3
Ocena innych zobowiązań krótkoterminowych Programu				(P)P-2
Opinia o ryzyku kontrahenta długoterminowa				A2(cr)
Opinia o ryzyku kontrahenta krótkoterminowa				P-1(cr)
<b>MUFG Bank (Europe) N.V.S.A.</b>	<b>77</b>			
Ocena długookresowa				A
Ocena krótkookresowa				A-1

Bank / Rating banku, c.d.	Wartość środków pieniężnych na dzień 31.12.2017 w tys. zł	Agencja		
		Fitch	Standard & Poor's	Moody's
<b>Bank Gospodarstwa Krajowego</b>	<b>10 031</b>			
Długoterminowy rating podmiotu (IDR) dla długu w walucie zagranicznej		A-		
Rating krótkoterminowy w walucie zagranicznej		F2		
Rating długoterminowy w walucie krajowej		A		
Rating wsparcia		1		
Minimalny rating wsparcia		A-		
Krajowy rating długoterminowy		AAA(pol)		
Krajowy rating krótkoterminowy		F1+ (pol)		
Perspektywa ratingu długoterminowego		Stabilna		

Nie jest możliwe przewidzenie wpływu na wyniki finansowe Spółki wystąpienia powyższego ryzyka.

#### 29.2.4 Ryzyko płynności

Orbis S.A. zabezpiecza płynność poprzez wykorzystanie kredytów i pożyczek zewnętrznych długoterminowych oraz posiadanie czynnych linii kredytowych w rachunku bieżącym.

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku z tytułu kredytu w rachunku bieżącym dostępnym w Banku Handlowym w Warszawie S.A. wyniosła 20 000 tys. zł.

Przejęciowo wolne środki pieniężne są lokowane w krótkoterminowe lokaty bankowe.

Orbis S.A. monitoruje płynność finansową bazując na kalkulacji stopy zadłużenia oraz wskaźnika bieżącej płynności.

Stopa zadłużenia jest obliczana jako iloraz zobowiązań ogółem oraz sumy pasywów. Na koniec 2017 roku stopa zadłużenia zmniejszyła się głównie w skutek całkowitej spłaty kredytu dokonanej w grudniu 2017 roku.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania ogółem	679 115	793 252
Suma pasywów	2 735 869	2 797 571
<b>Stopa zadłużenia</b>	<b>24,8%</b>	<b>28,4%</b>

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu z rokiem ubiegłym wskutek wzrostu salda pożyczek udzielonych, który to przewyższył spadek środków pieniężnych (wynikający ze spłaty kredytu), przy jednoczesnym zmniejszeniu salda zobowiązań krótkoterminowych (na skutek zmniejszenia zadłużenia).



Kapitał obrotowy netto na koniec 2017 roku wyniósł 92 332 tys. zł, w porównaniu 38 468 tys. zł na koniec ubiegłego roku. Jest to w szczególności efekt całkowitej spłaty zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek na koniec 2017 roku.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	218 754	199 954
Zobowiązania krótkoterminowe	140 564	176 001
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>	<b>1,56</b>	<b>1,14</b>

Spółka prognozuje przyszłe przepływy z tytułu zobowiązań finansowych. Prognoza uwzględnia zobowiązania istniejące na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Dla przyszłych okresów odsetkowych przyjmuje się stopy procentowe aktualne na dzień 31 grudnia 2017 roku. Odsetki i raty obligacji kwalifikowane są według dat płatności.

Prognozowane wydatki w okresie	do 1 miesiąca	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 10 lat
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 884	0	11 176	323 978	205 720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	51 532	954	0	0	0
Inne zobowiązania*	17 045	274	1 234	4 979	798
<b>Razem wydatki z tytułu zobowiązań</b>	<b>71 461</b>	<b>1 228</b>	<b>12 410</b>	<b>328 957</b>	<b>206 518</b>

\* W pozycji Inne zobowiązania, w okresie powyżej 1 roku, ujęte są otrzymane kaucje zgodnie z ich maksymalnym terminem zwrotu, określonym na podstawie podpisanych umów wynajmu nieruchomości oraz umów na realizację usług remontowych i budowlanych.

Kwoty zaprezentowane w tabeli powyżej są przedstawione w wartościach brutto (niezdyskontowanych).

### 29.3 RYZYKO PRAWNE

Sektor hotelarski jest narażony na ryzyko prawne związane ze zmianami przepisów w zakresie:

- ochrony danych osobowych,
- obowiązków i obciążeń nakładanych na właścicieli i użytkowników nieruchomości gruntowych oraz budynków i budowli,
- ochrony środowiska,
- zatrudnienia, np. w zakresie poziomu płacy minimalnej, obowiązkowych składek emerytalnych i zdrowotnych,
- podatków i innych obciążeń publicznoprawnych nakładanych na przedsiębiorców.

Orbis S.A. na bieżąco monitoruje zmiany w otoczeniu prawnym.

### 29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI

Marki, pod którymi działają hotele Orbis S.A. i ich reputacja należą do najważniejszych aktywów Spółki. Możliwość pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach zarządzania. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. Dodatkowo, niekorzystnie na wizerunek Spółki może wpłynąć nieprzestrzeganie zasad ładu korporacyjnego, zdarzenia wpływające negatywnie na środowisko naturalne, nieprzestrzeganie praw pracowniczych i niewłaściwe relacje z lokalnymi władzami. W warunkach ekspansji mediów społecznościowych potencjalna skala (zakres) negatywnego odbioru i upublicznienia takich zdarzeń może być duża, w tym niewspółmierna do faktycznych niekorzystnych skutków danego zdarzenia. Wystąpienie sytuacji wskazanych powyżej może przyczynić się do wzrostu kosztów prowadzonej działalności lub mieć niekorzystny wpływ na poziom przychodów.

Orbis S.A. na bieżąco monitoruje działalność mediów i odpowiada na problemy zamieszczone na portalach społecznościowych, jak również zaimplementowała szczegółowe procedury reagowania (działania) w sytuacjach kryzysowych, mające na celu zapobieganie negatywnym zdarzeniom oraz (w przypadku ich wystąpienia) minimalizowanie skutków.

## 29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

### 29.5.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza

W przypadku, gdy wystąpi likwidacja spółki Orbis S.A. wówczas, zgodnie z art. 74 ust. 5 Ustawy o Obligacjach, Obligacje podlegają natychmiastowemu wykupowi z dniem otwarcia likwidacji, chociażby termin ich wykupu jeszcze nie nastąpił.

### 29.5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

Warunki Emisji Obligacji zawierają szereg klauzul, których naruszenie daje prawo obligatariuszowi (po spełnieniu określonych działań i wypełnieniu odpowiedniej procedury) do żądania wcześniejszego wykupu Obligacji przez Orbis S.A. Istnieje ryzyko, że w przypadku zażądania wcześniejszego wykupu Obligacji, Orbis S.A. nie będzie posiadał wystarczających środków na realizację takiego żądania wcześniejszego wykupu Obligacji. Spółka podkreśla jednak, że Obligacje zostały zabezpieczone hipotekami ustanowionymi na nieruchomościach Emitenta (hotelach), których wartość przewyższa wartość wyemitowanych Obligacji.

## 30. INSTRUMENTY FINANSOWE

### 30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Aktywa finansowe</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 973	117 958
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	442 730	406 869
Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)	1 722	0
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39 (w tym inwestycje w instrumenty kapitałowe nienotowane na aktywnym rynku)	467 529	465 921
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	578 594	700 406
Instrumenty pochodne pozostające w powiązaniach zabezpieczających	74	118

### 30.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku do instrumentów finansowych, które podlegały wycenie według wartości godziwej po początkowym ujęciu i zostały ujęte w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, zalicza się instrumenty pochodne, tj. SWAP stopy procentowej.

Poniższa tabela zawiera zestawienie wartości godziwych z wartościami bilansowymi aktywów i zobowiązań finansowych (także tych, które nie są wyceniane w wartości godziwej, ale wymagane są ujawnienia o wartościach godziwych):

	stan na 31.12.2017		stan na 31.12.2016	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	76 973	76 973	117 958	117 958
Pożyczki udzielone	398 366	398 366	358 561	358 561
Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)	1 722	1 722	0	0
Inne aktywa finansowe	6 944	6 944	10 944	10 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	37 420	37 420	37 364	37 364
Inwestycje w jednostkach zależnych (wyłączone z zakresu MSR 39)	467 529	-	465 921	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Kredyty i pożyczki	0	0	122 945	124 904
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	501 778	504 500	501 372	507 500
Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)	74	74	118	118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	76 816	76 816	76 089	76 089

Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2017 oraz 31 grudnia 2016 wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

Spółka nie ujawnia wartości godziwej dla udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Udziały i akcje w jednostkach zależnych oraz współzależnych (wspólnych przedsięwzięciach) – aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39 – zgodnie z polityką rachunkowości Spółki wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów została ustalona na dzień 31 grudnia 2016 roku jako wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowana bieżącą stopą procentową.

Wartość godziwa obligacji została ustalona na podstawie ich ceny notowanej na rynku obligacji Catalyst na dzień bilansowy (lub zbliżony).

Wartość godziwa instrumentów pochodnych została ustalona jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obserwacji krzywych dochodowości.

Pod względem stosowanych procedur wyceny wyemitowane obligacje kwalifikowane są do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie cen notowanych na aktywnym rynku). Zobowiązania z tytułu kredytów oraz instrumenty pochodne kwalifikowane są do Poziomu 2 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie wartości obserwowanych na rynku, jednakże niebędących bezpośrednim kwotowaniem rynkowym).

W bieżącym okresie Spółka nie dokonywała przeniesień pomiędzy poziomami wartości godziwej.

### **30.3. WBUDOWANY INSTRUMENT POCODNY**

Na dzień 31 grudnia 2017 roku dokonano wyceny wbudowanego w pożyczki udzielone spółkom zależnym instrumentu pochodnego typu *floor*. Instrument ten jest aktywowany, gdy stopa stanowiąca bazę do wyliczania odsetek od pożyczek udzielonych, tj. EURIBOR 6M, jest niższa niż 0%. Wówczas zgodnie z zapisami umów pożyczek wybierana jest baza równa 0% (więcej informacji na temat pożyczek udzielonych znajduje się w nocie 13).

Do wyceny instrumentu wbudowanego w wartości godziwej zastosowano model Bacheliera, który zakłada normalny rozkład stóp procentowych, tym samym dopuszczając możliwość istnienia ujemnych stóp EURIBOR. Krzywa zerokuponowa została wygenerowana na podstawie publicznie dostępnych stóp procentowych EURIBOR oraz kwotowań instrumentów EUR Rates 1100 (Swap na stopę procentową oparty na EURIBOR 6M) z dnia 29.12.2017 (ostatni dzień roboczy 2017 roku). Efektem wyceny wbudowanego w pożyczki instrumentu pochodnego na dzień 31 grudnia 2017 roku było ujęcie 1 722 tys. zł w wyniku finansowym Spółki (w Przychodach finansowych).

### **30.4. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Dla celów zredukowania ryzyka zmian w stopie procentowej i zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych, w dniu 15 września 2015 roku spółka Orbis S.A. zawarła z bankiem Société Générale S.A. transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (płatność odsetek według stopy zmiennej - otrzymanie odsetek według stopy stałej). Kwota instrumentu zabezpieczającego opiewa na 150 mln zł, co stanowi 50% pierwszej transzy wyemitowanych obligacji w wysokości 300 mln zł. Termin wymagalności SWAP'a przypada na 26 czerwca 2018 roku. Daty płatności odsetek zostały ustalone co 6 miesięcy począwszy od 27 czerwca 2016 roku i zostały skorelowane z okresami płatności odsetek od obligacji. W 2017 roku Spółka zapłaciła 150 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej. Na koniec prezentowanych okresów sprawozdawczych wycena w wartości godziwej SWAP'a została ujęta poprzez inne całkowite dochody w kapitale własnym Spółki. W 2017 roku nie wystąpiła nieefektywność wynikająca z zabezpieczeń przepływów pieniężnych, która powinna być ujęta w wyniku finansowym Spółki.

### 31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)

W rozumieniu MSR 24 podmiotami powiązаныmi ze Spółką są członkowie kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliscy członkowie ich rodzin, jednostki zależne i stowarzyszone oraz Accor S.A. (znaczący akcjonariusz) i podmioty z nim powiązane.

#### 31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA

Plące i inne krótkoterminowe świadczenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach Orbis S.A.	za rok 2017	za rok 2016
<b>Zarząd</b>		
Gilles Stephane Clavie	2 226	2 100
Ireneusz Andrzej Węglowski	1 081	1 023
Dominik Sołtysik	1 416	591
Marcin Szewczykowski	1 030	960
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Jan Ozinga	0	0
Artur Gabor	98	98
Christian Karaoglanian	62	0
Jacek Kseń	94	98
Jean-Jacques Morin	0	0
Laurent Francois Picheral	0	0
Andrzej Procajło	81	77
Andrzej Przytuła	81	77
Jarosław Szymański	81	77
Jean-Jacques Dessors (członek Rady Nadzorczej od dnia 1 kwietnia 2017 roku)	0	0
Bruno Coudry (członek Rady Nadzorczej do dnia 31 marca 2017 roku)	17	73
Sophie Isabelle Stabile (Przewodnicząca Rady Nadzorczej do dnia 2 czerwca 2016 roku)	0	0

Począwszy od 1 czerwca 2014 roku członkowie Rady Nadzorczej będący pracownikami Accor S.A. nie pobierają wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji w Orbis S.A.

W obu porównywanych latach, w odniesieniu do członków Zarządu i Rady Nadzorczej nie wystąpiły świadczenia po okresie zatrudnienia, pozostałe świadczenia długoterminowe, świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy oraz płatności na bazie akcji.

#### 31.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Przychody ze sprzedaży usług spółkom Grupy Accor obejmują przede wszystkim przychody za wsparcie w sprzedaży, promowanie sieci Accor i rozwój programu Le Club Accorhotels w Polsce oraz w krajach bałtyckich.

Koszty zakupu usług od spółek Grupy Accor obejmują przede wszystkim:

- opłaty franchisingowe,
- opłaty rezerwacyjne,
- opłaty za korzystanie z aplikacji informatycznych,
- koszty dotyczące programu lojalnościowego Le Club Accorhotels.

Przychody ze sprzedaży usług jednostkom zależnym obejmują przede wszystkim opłaty za zarządzanie (dot. spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.). W 2016 roku, do dnia połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Orbis rozpoznawał dodatkowo przychody ze sprzedaży usług z tytułu opłat za zarządzanie oraz z tytułu dzierżawy nieruchomości hotelowych tej spółce zależnej.

Zakupy od jednostek zależnych obejmują przede wszystkim wzajemne świadczenie usług.

Przychody finansowe obejmują dywidendy od jednostek powiązanych oraz odsetki od pożyczek udzielonych węgierskiej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz litewskiej spółce zależnej UAB Hekon.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - PRZYCHODY	2017	2016
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>3 634</b>	<b>33 369</b>
- od jednostki dominującej	1 545	1 520
- od pozostałych spółek z grupy Accor	963	609
- od jednostek zależnych	1 126	31 240
<b>Przychody finansowe</b>	<b>22 974</b>	<b>56 600</b>
- od jednostek zależnych	22 974	56 600
<b>Przychody razem</b>	<b>26 608</b>	<b>89 969</b>

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - KOSZTY	2017	2016
<b>Koszty zakupu usług</b>	<b>43 192</b>	<b>33 894</b>
- od jednostki dominującej	30 570	25 154
- od pozostałych spółek z grupy Accor	11 016	8 737
- od jednostek zależnych	1 606	3
<b>Koszty razem</b>	<b>43 192</b>	<b>33 894</b>

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>1 850</b>	<b>1 323</b>
- od jednostki dominującej	778	767
- od pozostałych spółek z grupy Accor	321	471
- od jednostek zależnych	751	85
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>398 366</b>	<b>358 561</b>
- od jednostek zależnych	398 366	358 561
<b>Należności razem</b>	<b>400 216</b>	<b>359 884</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>8 478</b>	<b>11 758</b>
- wobec jednostki dominującej	5 622	11 314
- wobec pozostałych spółek z grupy Accor	963	438
- wobec jednostek zależnych	1 893	6
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>8 478</b>	<b>11 758</b>

Istotny spadek przychodów od jednostek zależnych odnotowany w 2017 roku w porównaniu do danych za rok ubiegły jest efektem połączenia w dniu 1 września 2016 roku spółki Orbis S.A. oraz spółki Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.

Przychody finansowe od jednostek zależnych w 2017 roku obejmują odsetki od pożyczek udzielonych spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz spółce UAB Hekon. Przychody finansowe od jednostek zależnych w roku ubiegłym obejmują odsetki od pożyczki udzielonej spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz spółce Katerinska Hotel s.r.o. przez Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., które zostały przejęte w dniu 1 września 2016 roku przez Orbis na skutek połączenia ze spółką Hekon. Pożyczka przejęta przez Orbis, udzielona spółce czeskiej została spłacona w dniu 19 września 2016 roku.

Ponadto przychody finansowe za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2017 roku obejmują otrzymaną dywidendę od spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. W analogicznym okresie ubiegłego roku Orbis S.A. otrzymał dywidendy od spółek Orbis Kontrakty Sp. z o.o., Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. oraz Accor Hotels Romania s.r.l.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek obejmują pożyczki udzielone węgierskiej oraz litewskiej spółce zależnej. Więcej informacji na temat udzielonej pożyczki umieszczono w nocie 13.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz 31 grudnia 2016 roku Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Spółka nie dokonywała transakcji odpłatnego i nieodpłatnego przeniesienia praw lub zobowiązań pomiędzy Orbis S.A. a podmiotami powiązаныmi:

- członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A.
- małżonkami, krewnymi lub powinowatymi w linii prostej do drugiego stopnia członków Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A. i podmiotów zależnych od Orbis S.A.
- osobami związanymi z tytułu opieki, przysposobienia lub kurateli z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Orbis S.A. i podmiotów zależnych od Orbis S.A.

## 32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2017	2016
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>(1 062)</b>	<b>(8 956)</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	9 233
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	(426)	(8)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(9 563)	13 183
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(11 051)</b>	<b>13 452</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów</b>	<b>173</b>	<b>30 705</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	(25 397)
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(1 020)	6 992
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(847)</b>	<b>12 300</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu przychodów przyszłych okresów</b>	<b>7 828</b>	<b>2 450</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	(4 038)
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	(7 616)	(74)
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>212</b>	<b>(1 662)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rezerw</b>	<b>445</b>	<b>423</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	(2 740)
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(564)	90
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(119)</b>	<b>(2 227)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zapasów</b>	<b>264</b>	<b>(844)</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	0	686
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>264</b>	<b>(158)</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>(10 064)</b>	<b>(4 147)</b>
aktualizacja wartości aktywów trwałych	(6 740)	(4 157)
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	(1 608)	10
aktualizacja wartości aktywów finansowych	(1 722)	0
inne	6	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(10 064)</b>	<b>(4 147)</b>



### 33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 8 lutego 2018 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną warunkową umowę sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała za łączną cenę 8 100 tys. zł netto. Umowa przedwstępna przewiduje, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 31 lipca 2018 roku, pod warunkiem uzyskania przez Orbis zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Orbis na sprzedaż hoteli. Zapłata ceny nastąpi zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- 10% ceny sprzedaży netto, tj. 810 tys. zł zostało wpłacone w formie zadatku przed podpisaniem umowy przedwstępnej,
- pozostałe 90% ceny sprzedaży netto, tj. 7 290 tys. zł zostanie zapłacone nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

Oba hotele będą kontynuowały działalność operacyjną pod swoimi markami na podstawie zawartych długoterminowych umów franczyzy.

Co więcej, w dniu 20 lutego 2018 roku, Orbis S.A. nabył nieruchomości (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 771 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 8, za cenę netto 13 000 tys. zł. Nieruchomość została nabyta w celu zrealizowania własnej inwestycji (budowy hotelu), przy czym Orbis prowadzi analizę szczegółów technicznych i operacyjnych inwestycji, która będzie determinowała wybór optymalnej marki segmentu ekonomicznego, pod jaką będzie prowadzony hotel. Powyższa transakcja jest zgodna ze strategią Spółki, zakładającą koncentrację własnych inwestycji na kluczowych rynkach miejskich w regionie, oferujących długoterminowy wzrost wartości i atrakcyjny zwrot z inwestycji.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
2018.02.20	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	
2018.02.20	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	
2018.02.20	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	
2018.02.20	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
2018.02.20	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	

## **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

### **Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań**

Zarząd Orbis S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe Orbis S.A. za 2017 rok oraz dane porównywalne za rok 2016 sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Spółce zasadami rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Orbis S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Orbis S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

### **Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

Zarząd Orbis S.A. oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych, dokonujący badania rocznego sprawozdania finansowego Orbis S.A., został wybrany zgodnie z przepisami prawa. Podmiot ten oraz biegli rewidenci, dokonujący badania, spełnili warunki do wydania bezstronnej i niezależnej opinii o badanym rocznym sprawozdaniu finansowym, zgodnie z obowiązującymi przepisami i standardami zawodowymi.

Podpisy Członków Zarządu Orbis S.A.:

#### **Gilles Clavie**

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny

#### **Ireneusz Węglowski**

Wiceprezes Zarządu

#### **Dominik Sołtysik**

Członek Zarządu

#### **Marcin Szewczykowski**

Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

Warszawa, 20 lutego 2018 roku