



**Orbis S.A.**

**Raport roczny za 2020 rok**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**21 maja 2021 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 PRZEPIŃWÓW 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 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A. ....	11
2.4 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH .....	29
2.5 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF .....	29
2.6 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA .....	32
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2020 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	34
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....	38
4.1 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG .....	41
5. PRZYCHODY I KOSZTY .....	41
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY .....	41
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	42
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	42
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE .....	43
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI .....	43
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	43
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI .....	45
5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH .....	45
5.9 PRZYCHODY FINANSOWE .....	45
5.10 KOSZTY FINANSOWE .....	45
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	46
7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	48
8. ZYSKI/(STRATA) PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	48
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	48
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	52
11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	54
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	56
13. POŻYCZKI UDZIELONE .....	57
14. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....	57
15. ZAPASY .....	58
16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	58
17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	60
18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	60
19. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	61

19.1 UMOWY LEASINGU.....	61
19.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA.....	62
19.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU.....	67
19.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO.....	68
20. KAPITAŁ WŁASNY.....	69
20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY.....	69
20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY.....	70
20.3 KAPITAŁ REZERWOWY W CELU UMORZENIA AKCJI.....	71
20.4 ZYSKI ZATRZYMANE.....	71
20.5 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM.....	71
21. WYEMITOWANE OBLIGACJE.....	72
22. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE.....	73
23. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE.....	73
24. ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE.....	74
25. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW.....	75
27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE.....	76
28. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA.....	81
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE.....	82
29.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI.....	82
29.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI.....	82
29.3 SPRAWY SPORNE.....	82
30. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI.....	83
30.1 RYZYKO BIZNESOWE.....	83
30.2 RYZYKO FINANSOWE.....	84
30.3 RYZYKO PRAWNE.....	88
30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI.....	88
30.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI.....	88
31. INSTRUMENTY FINANSOWE.....	89
31.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	89
31.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	89
32. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE).....	90
32.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ.....	90
32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	90
33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH.....	92
34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM.....	93

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za rok 2020**

	Nota	2020	2019
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	5.1	<b>298 629</b>	<b>934 687</b>
Usługi obce	5.2	(110 640)	(192 904)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(138 405)	(244 177)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(61 203)	(84 156)
Podatki i opłaty	5.2	(13 982)	(18 367)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(3 997)	(6 192)
Utrata wartości należności	5.2	(484)	(447)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	(35)	(513)
<b>EBITDAR</b>		<b>(30 117)</b>	<b>387 931</b>
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	3 409	0
<b>EBITDA operacyjna</b>		<b>(26 708)</b>	<b>387 931</b>
Amortyzacja	5.2	(143 769)	(138 815)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>		<b>(170 477)</b>	<b>249 116</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	6 245	57 497
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	(11 466)	(13 006)
Koszty restrukturyzacji	5.7	(2 937)	(2 144)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	5.8	(877)	(2 139)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej</b>		<b>(179 512)</b>	<b>289 324</b>
Przychody finansowe	5.9	39 146	160 838
- przychody odsetkowe	5.9	28 573	10 439
Koszty finansowe	5.10	(69 868)	(38 436)
- odpis na oczekiwane straty kredytowe	5.10	(46 760)	0
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem</b>		<b>(210 234)</b>	<b>411 726</b>
Podatek dochodowy	6	32 089	(52 471)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(178 145)</b>	<b>359 255</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	7	<b>0</b>	<b>419 421</b>
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>		<b>(178 145)</b>	<b>778 676</b>
<b>Zysk/(strata) na jedną akcję zwykłą</b>			
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję (w zł)	8	(3,87)	16,90
Podstawowy i rozwodniony zysk/(strata) na akcję - działalność kontynuowana (w zł)		(3,87)	7,80
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję - działalność zaniechana (w zł)		0,00	9,10

Definicje poszczególnych poziomów wyniku znajdują się w nocie 2.3.1.

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za rok 2020**

	Nota	2020	2019
<b>Zysk/(strata) netto za okres</b>		<b>(178 145)</b>	<b>778 676</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	(460)	(1 457)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		88	276
<b>Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu</b>		<b>(372)</b>	<b>(1 181)</b>
<b>Całkowite dochody/(straty) za okres</b>		<b>(178 517)</b>	<b>777 495</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**według stanu na 31 grudnia 2020 roku**

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>2 739 332</b>	<b>2 270 229</b>
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	9	1 548 660	1 656 742
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19.2	288 797	304 803
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	10	25 384	3 049
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19.2	2 466	2 528
Wartości niematerialne, w tym:	11	92 689	93 074
- wartość firmy	11	91 349	91 349
Inwestycje w jednostkach zależnych	12	467 429	467 429
Pożyczki udzielone	13	523 240	0
Inwestycja leasingowa netto	19.4	0	3 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	81 301	45 853
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	629	768
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>375 444</b>	<b>1 492 507</b>
Zapasy	15	1 787	4 004
Należności handlowe	16	11 956	36 534
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	1 462	0
Należności krótkoterminowe inne	16	13 153	11 131
Pożyczki udzielone	13	215 415	0
Inwestycja leasingowa netto	19.4	0	489
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17	131 671	1 440 349
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>3 321</b>
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	19.2	0	2 647
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 114 776</b>	<b>3 766 057</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.**  
**według stanu na 31 grudnia 2020 roku**

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2020	31.12.2019
<b>Kapitał własny</b>		<b>2 520 927</b>	<b>2 699 444</b>
Kapitał zakładowy	20.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	20.2	133 333	133 333
Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	20.3	850 000	850 000
Zyski zatrzymane	20.4	1 019 840	1 198 357
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>261 643</b>	<b>477 447</b>
Obligacje	21	0	202 314
Zobowiązania z tytułu leasingu	19.3	230 945	244 023
Zobowiązania długoterminowe inne	22	4 596	7 619
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	26 102	23 491
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>332 206</b>	<b>586 505</b>
Obligacje	21	201 093	300 122
Zobowiązania z tytułu leasingu	19.3	23 135	19 306
Zobowiązania handlowe	23	69 464	63 585
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	23	7 521	25 938
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	0	109 693
Zobowiązania kontraktowe	24	13 943	18 953
Przychody przyszłych okresów	25	0	690
Zobowiązania krótkoterminowe inne	25	11 282	43 388
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	4 648	3 395
Rezerwy na zobowiązania	28	1 120	1 435
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:</b>	<b>18</b>	<b>0</b>	<b>2 661</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	19.3	0	2 661
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 114 776</b>	<b>3 766 057</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
 za rok 2020

	Nota	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	Zyski zatrzymane	Razem
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019</u></b>						
<b>Stan na 01.01.2019 (dane zaraportowane)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>0</b>	<b>1 470 376</b>	<b>2 121 463</b>
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 16		0	0	0	(199 514)	(199 514)
<b>Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>0</b>	<b>1 270 862</b>	<b>1 921 949</b>
- zysk netto za okres		0	0	0	778 676	778 676
- inne całkowite dochody/(straty)		0	0	0	(1 181)	(1 181)
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>777 495</b>	<b>777 495</b>
- utworzenie kapitału rezerwowego w celu umorzenia akcji		0	0	850 000	(850 000)	0
<b>Stan na 31.12.2019</b>	20	<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>850 000</b>	<b>1 198 357</b>	<b>2 699 444</b>
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2020</u></b>						
<b>Stan na 01.01.2020 (dane zaraportowane)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>850 000</b>	<b>1 198 357</b>	<b>2 699 444</b>
- strata netto za okres		0	0	0	(178 145)	(178 145)
- inne całkowite straty		0	0	0	(372)	(372)
<b>Całkowite straty za okres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(178 517)</b>	<b>(178 517)</b>
<b>Stan na 31.12.2020</b>	20	<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>850 000</b>	<b>1 019 840</b>	<b>2 520 927</b>



**SPRAWOZDANIE Z PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za rok 2020

	Nota	2020	2019
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
<b>Zysk/(strata) przed opodatkowaniem, w tym:</b>		<b>(210 234)</b>	<b>943 132</b>
- z działalności kontynuowanej		(210 234)	411 726
- z działalności zaniechanej	7	0	531 406
<b>Korekty:</b>		<b>173 757</b>	<b>(610 979)</b>
Amortyzacja	5.2	143 769	138 815
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(3 420)	1 774
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy		(8 396)	(144 704)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(5 923)	(580 072)
Zmiana stanu należności	33	22 571	(75 923)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	33	(5 010)	2 078
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	(30 012)	30 848
Zmiana stanu rezerw	33	3 089	3 417
Zmiana stanu zapasów	33	2 217	(184)
Inne korekty	33	54 872	12 972
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>(36 477)</b>	<b>332 153</b>
Podatek dochodowy zapłacony	6	(114 328)	(60 381)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>(150 805)</b>	<b>271 772</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		6 371	63 568
Dywidendy i udziały w zyskach	5.9	0	164 739
Splata udzielonych pożyczek	13	250 000	173 270
Przychody z tytułu odsetek		13 227	10 023
Wpływy netto ze sprzedaży działalności serwisowej	7	0	579 461
Inne wpływy inwestycyjne		431	6 720
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(93 678)	(153 926)
Udzielenie pożyczek	13	(1 020 000)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(843 649)</b>	<b>843 855</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Splata obligacji	21	(300 000)	0
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	21	(9 848)	(13 950)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	19.3	(8 294)	(17 106)
Płatności z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	19.3	(410)	(3 430)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(318 552)</b>	<b>(34 486)</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>(1 313 006)</b>	<b>1 081 141</b>
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		4 328	38
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>1 440 349</b>	<b>359 170</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	17	<b>131 671</b>	<b>1 440 349</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 2020 roku i na dzień 31 grudnia 2019 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów i sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2020 rok i za 2019 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 21 maja 2021 roku.

### 1.2 ORBIS S.A.

Spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Złota 59, 00-120 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. Spółka posiada nadany numer BDO (Baza Dana Odpadowych) 000046640. Zgodnie z klasyfikacją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie działalność Spółki jest klasyfikowana w branży hotele i restauracje.

W 2019 roku, Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję dotyczącą transformacji firmy i podziału linii biznesowych na część serwisową, obejmującą umowy franczyzy i o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy). W dniu 31 października 2019 roku nastąpiła sprzedaż całej hotelowej działalności serwisowej (tzw. asset light) prowadzonej przez Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne na rzecz spółek zależnych od Accor S.A.

Jednocześnie, w dniu 31 października, Orbis zawarł z Accorem długoterminowe umowy o zarządzanie, które objęły wszystkie hotele własne lub dzierżawione przez Orbis i jego spółki zależne. Tym samym współpraca z Accorem, będącym strategicznym partnerem i akcjonariuszem Orbis od 20 lat, jest kontynuowana.

W dniu 11 marca 2020 roku w wyniku nabycia przez Spółkę AccorInvest Group S.A. 98,56% akcji Orbis, w tym 85,8% akcji posiadanych przez grupę Accor S.A., długoterminowe umowy o zarządzanie hotelami zawarte w dniu 31 października 2019 roku z Accor S.A. zostały rozwiązane i zastąpione nowymi długoterminowymi umowami o zarządzanie hotelami.

W dniu 15 kwietnia 2020 roku spółka AccorInvest Group S.A. nabyła 664 656 akcji Orbis S.A. odpowiadających 1,44% kapitału zakładowego Spółki. W wyniku tego wykupu AccorInvest posiada bezpośrednio 46 077 008 akcji Orbis S.A. odpowiadających 100% kapitału zakładowego Spółki. Więcej informacji na temat transakcji przedstawiono w notcie 3.

Po transakcji sprzedaży działalności serwisowej, Orbis w pełni koncentruje całą swoją uwagę na podstawowej działalności, tj. na części nieruchomościowej. Orbis S.A. jest w dalszym ciągu największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,0 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka prowadziła działalność w 45 hotelach (9 117 pokoi), zlokalizowanych w 11 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.

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 (MSSF), 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 2.3 niniejszego sprawozdania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom w ciągu roku obrotowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów przedstawionych w nocie 2.5.

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 2.6 niniejszego sprawozdania.

#### **Kontynuacja działalności**

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Orbis S.A. w dającej się przewidzieć przyszłości. Globalny kryzys spowodowany rozprzestrzenieniem się koronawirusa SARS-CoV-2 istotnie wpłynął na funkcjonowanie Spółki i osiągnięte przez nią wyniki, a tempo rozwoju całej Grupy Orbis będzie zdecydowanie wolniejsze od zakładanego jeszcze na początku 2020 roku.

W 2020 roku Spółka poniosła stratę netto w wysokości 178,1 mln zł, kapitał obrotowy netto na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniósł 57,2 mln zł. Dług netto Spółki, tj. nadwyżka zobowiązań finansowych (w tym z tytułu leasingu finansowego) nad środkami pieniężnymi, wyniósł 323,5 mln zł. Orbis posiada krótkoterminowe zobowiązanie z tytułu wyemitowanych obligacji serii ORB B 290721 o łącznej wartości nominalnej 200 mln zł z terminem wykupu 29 lipca 2021 roku. Powyższe zdarzenia i informacje wskazują na znaczącą niepewność co do zdarzeń lub warunków, które mogą budzić wątpliwości co do zdolności Grupy do kontynuacji działalności.

W ramach aktywów Spółka posiada 131,7 mln zł środków pieniężnych (w tym 121,1 mln zł w ramach cash poolingu zarządzanego przez AccorInvest Group S.A.) oraz pożyczkę udzieloną spółce dominującej AccorInvest Group S.A. w kwocie 738,7 mln zł, z terminem spłaty przypadającym na 17 czerwca 2021 r. (aktualnie ustalane jest przedłużenie okresu spłaty tej pożyczki o 3 lata). Orbis nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek. Spółka posiada deklarację złożoną przez AccorInvest Group S.A., zgodnie z którą pożyczkobiorca zapewni Orbis S.A. spłatę części kapitału pożyczki w kwocie nie niższej niż 200 mln zł w celu zapewnienia środków niezbędnych do spłaty wszelkich zobowiązań związanych z wykupem obligacji. Jednocześnie Orbis otrzymał list poświadczający od AccorInvest Group S.A. gwarantujący Spółce wsparcie finansowe w wypełnieniu jej zobowiązań finansowych w okresie 12 miesięcy od zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Grupa AccorInvest posiada wystarczające środki na spłatę swoich zobowiązań wobec Orbisu m.in. dzięki uzyskaniu w bieżącym roku dodatkowego finansowania na poziomie 954 milionów Euro.

Wobec powyższego, pomimo trudnej i niestabilnej sytuacji w jakiej znalazła się branża hotelarska, Zarząd Orbisu S.A. przyjął za zasadne sporządzenie jednostkowego sprawozdania finansowania przy założeniu kontynuacji działalności.

Wpływ pandemii na sytuację finansową Spółki został opisany w nocie 3.1 niniejszego sprawozdania.

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

### **2.3.1 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.

### **2.3.2 Ujmowanie przychodów**

Przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Spółkę zobowiązania do wykonania świadczenia (realizacji usługi) lub dostawy towaru. Spełnienie zobowiązania następuje w momencie uzyskania przez klienta kontroli nad przekazanym składnikiem aktywów. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wysokości ceny transakcyjnej, tj. w wysokości co do której oczekuje się zapłaty.

W zależności od spełnienia określonych w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” 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.

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) w stopniu odzwierciedlającym wykonanie przez Spółkę usługi.
- 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 te ujmuje się w momencie i w stopniu, w jakim usługa została wykonana.

Do końca października 2019 roku, tj. do dnia zbycia działalności serwisowej (tzw. asset light), Spółka osiągała także przychody z następujących tytułów:

- przychody z tytułu umów franczyzowych – opłaty franczyzowe otrzymywane były przez Spółkę w związku z udzieloną licencją na korzystanie z marki należącej do Spółki, zazwyczaj na podstawie umów długoterminowych z właścicielem hotelu.
- przychody z tytułu umów o zarządzanie – przychody te otrzymywane były przez Spółkę z tytułu zarządzania działalnością operacyjną hoteli, zwykle na podstawie długoterminowych umów o zarządzanie podpisanych z właścicielem hotelu.

Przychody z tytułu odsetek ujmowane są memoriałowo przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

Przychody z tytułu dywidend ujmuje się w momencie nabycia prawa do dywidendy.

### **2.3.3 Zobowiązania kontraktowe**

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Spółki do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił.

Jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są przede wszystkim otrzymane zaliczki i przedpłaty na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta przez Spółkę.

### **2.3.4 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 z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, 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 ujmuje się w rachunku zysków i strat z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej.

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 2.3.18).

### **2.3.5 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.

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:

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.

### **2.3.6 Leasing**

Umowa lub jej część jest leasingiem jeżeli przekazuje prawo do kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie. Prawo do kontroli nad użytkowaniem składnika aktywów uznaje się za przekazane jeżeli są spełnione trzy warunki:

- prawo do użytkowania dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (zazwyczaj wyraźnie określonego w umowie);

- umowa przekazuje zasadniczo wszystkie korzyści ekonomiczne z użytkowania danego aktywa;

- umowa daje prawo do kierowania tym, w jaki sposób i w jakim celu użytkuje się dany składnik aktywów.

#### **2.3.6.1 Leasing u leasingobiorcy**

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas, w dacie rozpoczęcia leasingu, leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej składnik aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujmuje się początkowo w wartości zobowiązania z tytułu leasingu, powiększonej o skapitalizowane opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy, początkowe koszty bezpośrednio leasingobiorcy związane z daną umową oraz szacunek kosztów do poniesienia przez leasingobiorcę na koniec umowy, a pomniejszonej o otrzymane zachęty. Prawo do użytkowania składnika aktywów amortyzuje się liniowo i poddaje testom na utratę wartości, podobnie jak nabyte aktywa trwałe. Prawo do użytkowania aktywów jest również aktualizowane na kolejne dni bilansowe o określone w standardzie zmiany zobowiązania z tytułu leasingu.

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty, opłaty w istocie stałe oraz opłaty zmienne zależne jedynie od indeksu lub stawki, gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych (z wyjątkiem opłat zależnych od indeksu lub stawki).

Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem zmiany kursów walut obcych na te dni. Wartość zobowiązania z tytułu leasingu jest ponadto aktualizowana w celu uwzględnienia wszelkiej ponownej oceny lub zmiany umowy leasingu lub celu uwzględnienia zaktualizowanych zasadniczo stałych opłat leasingowych, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

W sytuacji gdy umowa spełnia definicję leasingu, ale opłaty z tego tytułu są opłatami zmiennymi (nie zależnymi od indeksu lub stawki, ale np. od obrotu), wówczas koszty takich umów nie ujmują się w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu, a odnosi się bezpośrednio w rachunek zysków i strat.

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

- prawo wieczystego użytkowania gruntów,
- umowy leasingu gruntów,
- umowy leasingu hoteli,
- umowy leasingu biur,
- umowy leasingu samochodów.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu ujmowane są w kosztach usług obcych.

Identyfikacja umowy leasingu skutkuje koniecznością dokonania szacunków oraz zastosowania osądów przez Zarząd Spółki, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

- stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu oraz
- okres trwania leasingów uwzględniający możliwość przedłużenia umowy leasingu, jak i wcześniejszego jej zakończenia (wypowiedzenia).

Do szacunków, które mają wpływ na wartość rozpoznanych aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kolejnych okresach, należą także stawki amortyzacji oraz wartości rezydualne przyjęte dla poszczególnych aktywów.

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu stosuje się dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia leasingu, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów) biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, etc. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów oraz samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Przyjęte stopy odzwierciedlają stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę Orbis w przypadku zaciągnięcia przez niego długu.

Okres leasingu obejmuje nieodwołalny okres leasingu wraz z okresami, w których istnieje opcja przedłużenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka skorzysta z tej opcji) oraz okresami, w których istnieje opcja wypowiedzenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka nie skorzysta z tej opcji). Skorzystanie przez Spółkę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Spółkę. W przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, Spółka przyjmuje okres wypowiedzenia jako nieodwołalny okres leasingu, z wyjątkiem gruntów, na których posadowione są budynki hotelowe należące do Spółki. Za okres leasingu tych gruntów przyjmuje się wówczas okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków.

Spółka zdecydowała o zastosowaniu praktycznych rozwiązań dozwolonych przez paragraf C10 MSSF 16, tj. wyłączyła początkowe koszty bezpośrednie z wyceny składników aktywów z tytułu prawa do użytkowania w dniu pierwszego zastosowania.

W przypadku samochodów w leasingu, z uwagi na to, że rata leasingowa obejmuje zarówno element leasingowy jak i elementy nie leasingowe, takie jak serwis, ubezpieczenie oraz pozostałe usługi, Spółka ujmuje ww. elementy

nieleasingowe odrębnie, tj. w kosztach usług obcych. Elementy leasingowe jak i nieleasingowe wyodrębnione są w umowach leasingu oraz na otrzymywanych fakturach.

Ujawnienia wynikające z zapisów MSSF 16 "Leasing" przedstawiono w nocie 19.

### 2.3.6.2 Leasing u leasingodawcy

Leasingodawca klasyfikuje każdy ze swoich leasingów jako leasing finansowy lub leasing operacyjny. 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.

Przykładowe sytuacje, które osobno lub łącznie powodują, że leasing zostanie zaliczony do leasingu finansowego mogą być następujące:

- umowa leasingu daje możliwość przeniesienia na leasingobiorcę własności składnika aktywów przed końcem okresu leasingu,
- leasingobiorca ma opcję zakupu składnika aktywów za cenę niższą od wartości godziwej ustalonej na dzień zakupu oraz można z wystarczającą pewnością założyć (w dacie początkowej), że leasingobiorca skorzysta z tej opcji,
- okres leasingu stanowi większą część ekonomicznego okresu użytkowania danego składnika aktywów,
- wartość bieżąca przyszłych opłat leasingowych w dacie początkowej jest zbliżona do wartości godziwej danego składnika aktywów,
- składnik aktywów ma specjalistyczny charakter, co powoduje że jedynie leasingobiorca może z niego korzystać bez dokonywania w nim zmian.
- leasingodawca może wypowiedzieć leasing, przy czym straty leasingodawcy z tego tytułu ponosi leasingobiorca,
- zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej przypisanej do wartości końcowej przypadają leasingobiorcy,
- leasingobiorca ma możliwość kontynuowania leasingu przez dodatkowy okres za znacznie niższą niż obowiązującą na rynku opłatą.

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing finansowy, w dacie rozpoczęcia leasingodawca ujmuje aktywa oddane w leasing w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i prezentuje je jako należność w kwocie równej inwestycji leasingowej netto.

Inwestycję leasingową netto wycenia się początkowo w wysokości zdyskontowanych przyszłych opłat za prawo do użytkowania składnika aktywów w okresie trwania leasingu. Do opłat tych należą: opłaty stałe (w tym zasadniczo stałe) pomniejszone o zachęty leasingowe, zmienne opłaty zależne od indeksu lub stawki, gwarantowane wartości końcowe, cena opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne).

Leasingodawca stosuje stopę procentową leasingu w celu wyceny inwestycji leasingowej netto, a w przypadku subleasingu leasingodawca pośredni stosuje stopę dyskontową zastosowaną w leasingu głównym (jeżeli stopy procentowej subleasingu nie można z łatwością ustalić).

Na kolejne okresy sprawozdawcze inwestycję leasingową netto wycenia się z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem zmiany kursów walut obcych na te dni. Wartość inwestycji leasingowej netto jest ponadto aktualizowana o zmiany umowy leasingu.

Jeżeli leasing został zaklasyfikowany jako leasing operacyjny, opłaty leasingowe ujmowane są jako przychód w rachunku zysków i strat metodą liniową przez okres trwania umowy leasingu. W kosztach natomiast ujmuje się koszty, łącznie z amortyzacją poniesione w celu uzyskania dochodów z tytułu leasingu operacyjnego. Do składników aktywów objętych leasingiem operacyjnym stosuje się MSR 36.

Więcej informacji na temat leasingu u leasingodawcy zamieszczono w nocie 19.



### **2.3.7 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:

- Budynki, budowle oraz ich komponenty – od 5 do 50 lat,
- Maszyny, urządzenia i wyposażenie – od 3 do 25 lat,
- Grunty nie są amortyzowane.

### **2.3.8 Wartości niematerialne**

#### **2.3.8.1 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.

#### **2.3.8.2 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.

### **2.3.9 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.

### **2.3.10 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.

### **2.3.11 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.

### **2.3.12 Aktywa finansowe**

#### **2.3.12.1 Początkowe ujęcie**

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

Wartość początkową aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji (które można bezpośrednio przypisać do tych aktywów finansowych), z wyjątkiem tych aktywów finansowych, które wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy ujmuje się bezpośrednio w wynik. Wartością godziwą składnika aktywów finansowych w momencie początkowego ujęcia jest zazwyczaj jego cena transakcyjna, tj. wartość godziwa dokonanej zapłaty.

Spółka wyksięgowuje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy umowne prawa do otrzymania przepływów pieniężnych wynikające ze składnika 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 (w takim stopniu, w jakim utrzymuje w nim zaangażowanie). 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 zamortyzowanym koszcie
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody
- aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych (test SPPI, solely payment of principal and interest). Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

#### **2.3.12.2 Wycena po początkowym ujęciu**

##### **2.3.12.2 a) Instrumenty dłużne - Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Składnik aktywów finansowych wycenia się w zamortyzowanym koszcie, jeśli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem Spółki jest utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, oraz
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty (tzw. SPPI).

Jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wykazywane są:

- należności z tytułu dostaw i usług
- udzielone pożyczki,
- środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

Wycena na dzień bilansowy ww. składników aktywów w zamortyzowanym koszcie następuje przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności (w tym z tytułu dostaw i usług), gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Wycena w zamortyzowanym koszcie ujmowana jest w wyniku finansowym.

#### **2.3.12.2 b) Instrumenty dłużne - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody**

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, jeżeli spełnione są oba poniższe warunki:

- celem Spółki jest zarówno utrzymywanie tych aktywów finansowych dla uzyskania umownych przepływów pieniężnych, jak i sprzedaż składników aktywów finansowych, oraz
- dla których postanowienia umowne powodują w określonych terminach przepływy pieniężne, które są wyłącznie spłatami nierozliczonej kwoty głównej i odsetek od tej kwoty (test SPPI).

W przypadku zaprzestania ujmowania składnika aktywów finansowych łączny zysk lub stratę poprzednio ujęte w pozostałych całkowitych dochodach przenosi się z kapitału własnego do wyniku finansowego i ujmuje jako pozostałe zyski/straty.

#### **2.3.12.2 c) Instrumenty dłużne - Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

Składnik aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej przez wynik finansowy, chyba że jest wyceniany w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Ponadto Spółka, w momencie początkowego ujęcia, może dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do inwestycji nieprzeznaczonych do obrotu, czy ujmować przyszłe zmiany wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w przeciwnym razie wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy).

Składnik aktywów finansowych 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 („niedopasowanie księgowo”)."

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

Na dzień 31 grudnia 2020 Spółka nie posiadała aktywów finansowych zakwalifikowanych do tej kategorii.

#### **2.3.13 Środki pieniężne**

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty 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.

Ponadto, Spółka jest uczestnikiem umowy cash pooling, którego liderem jest AccorInvest Group S.A. a członkami spółki zależne AccorInvest. W związku z tym, że środki w ramach cash pooling są wysoce płynne, dostępne na żądanie lub w krótkim terminie i mają warunki podobne do tych, których można by oczekiwać, gdyby depozyty

zostały złożone w niezależnej instytucji finansowej będącej stroną trzecią zaliczane są one do kategorii środków pieniężnych i ich ekwiwalentów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

Środki pieniężne wycenia się w kwocie nominalnej powiększonej o odsetki. Wartość księgową tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

### **2.3.14 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia oraz działalność zaniechana**

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 trwale (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.

Działalność zaniechana to element jednostki gospodarczej (tj. ośrodek wypracowujący środki pieniężne, ich grupa lub część takiego ośrodka), który został zbyty lub jest zakwalifikowany jako przeznaczony do sprzedaży oraz:

- stanowi odrębną, istotną dziedzinę działalności jednostki lub jej geograficzny obszar działalności,
- jest częścią pojedynczego, skoordynowanego planu zbycia odrębnej, ważnej dziedziny działalności jednostki lub jej geograficznego obszaru działania lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

Spółka przekształca informacje ujawniane w zakresie działalności zaniechanej dla bieżącego, jak i poprzednich okresów sprawozdawczych prezentowanych w sprawozdaniu finansowym w taki sposób, aby ujawnienia te odnosiły się do wszystkich działalności, które zostały zaniechane przed dniem sprawozdawczym ostatniego prezentowanego okresu.

Jeśli Spółka zaprzestaje klasyfikacji elementu jednostki gospodarczej jako przeznaczonego do sprzedaży, wyniki tej działalności poprzednio zaprezentowane w działalności zaniechanej zostają przeklasyfikowane i włączone do wyników z działalności kontynuowanej dla wszystkich prezentowanych okresów. W takiej sytuacji Spółka wskazuje, że kwoty prezentowane dla poprzednich okresów zostały przekształcone.

### **2.3.15 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.

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

Rzeczowe aktywa trwale, 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. W odniesieniu do wartości firmy test na utratę wartości przeprowadza się obowiązkowo co roku bez względu na okoliczności.

W odniesieniu do **rzeczowych aktywów trwałych** 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 notcie 11.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Spółka przyjmuje, że jedną z przesłanek wskazujących na możliwości dokonania lub zmiany odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości danego hotelu jest zmiana wartości EBITDA o +/- 20% w porównaniu do okresu poprzedniego.

Wybuch pandemii COVID-19 i jej negatywny wpływ na działalność Spółki, został uznany przez Zarząd za wystarczającą przesłankę do przeprowadzenia w 2020 roku testu na utratę wartości wszystkich hoteli.

Wartość odzyskiwalna każdego hotelu ustalana jest jako wyższa z dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz wartość użytkowa. Jeśli jedna z tych dwóch wartości przewyższa wartość bilansową hotelu, Spółka odstępuje od szacowania drugiej z wymienionych wartości.

Wartość godziwa ustalana jest na podstawie wycen dokonanych przez niezależnych rzeczoznawców, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.

Oszacowanie wartości użytkowej danego hotelu następuje metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych).

Opis sposobu ustalenia wartości odzyskiwalnej rzeczowych aktywów trwałych w 2020 roku zamieszczono w notcie 9.

Ustalona wartość odzyskiwalna danego hotelu jest następnie porównywana z jego wartością księgową netto i ujmowana jest właściwa korekta, tj. ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż jego wartość odzyskiwalna. Przed podjęciem decyzji o rozwiązaniu istniejącego odpisu aktualizującego Zarząd bierze również pod uwagę także dodatkowe czynniki, takie jak zmiany wartości wyniku na poziomie EBITDA w okresie ostatnich 5 lat czy też istotne zmiany w poziomie corocznej wyceny wartości rynkowej hotelu dokonywanej przez rzeczoznawców.

Wartość księgową 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.

### 2.3.15.2 Utrata wartości aktywów finansowych

Instrumenty dłużne wyceniane według zamortyzowanego kosztu oraz w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody podlegają ocenie oczekiwanych strat kredytowych (tzw. ECL, expected credit loss) przez Spółkę, bez względu na wystąpienie przesłanek utraty ich wartości.

Spółka stosuje trzystopniowy model utraty wartości:

- stopień 1 - salda, dla których ryzyko kredytowe nie wzrosło znacząco od początkowego ujęcia,
- stopień 2 - obejmuje salda dla których nastąpił istotny wzrost ryzyka kredytowego od początkowego ujęcia,
- stopień 3 - obejmuje salda z obiektywną przesłanką utraty wartości.

Należności handlowe zaliczane są do Stopnia 2 lub 3.

Stopień 2 obejmuje należności handlowe, dla których zastosowano podejście uproszczone do wyceny oczekiwanych strat kredytowych.

Stopień 3 obejmuje należności handlowe przeterminowane o ponad 90 dni.

W przypadku należności handlowych, Spółka stosuje model oczekiwanych strat kredytowych zgodnie z uproszczoną metodą dopuszczalną do zastosowania przez MSSF 9. Uzasadnienie dla zastosowania powyższego modelu stanowią poniższe argumenty:

- należności posiadane przez Spółkę nie zawierały istotnego elementu finansowania w rozumieniu zasad określonych w MSSF 15, czyli nie istniał istotny komponent finansowania mogący korygować przyrzeczoną kwotę wynagrodzenia,
- należności spełniały warunek oczekiwania, że zostaną spłacone w okresie krótszym niż rok.

Uproszczony model pozwala na obliczanie strat kredytowych w całym okresie życia należności. Model ten wykorzystuje macierz rezerw, która uwzględnia dane historyczne dotyczące strat kredytowych oraz ewentualny wpływ przyszłych czynników oraz podział należności handlowych zaliczonych do różnych przedziałów wiekowych.

W celu stworzenia macierzy rezerw Spółka:

- ustala definicję niewykonania zobowiązania, oraz
- dokonuje oszacowania prawdopodobieństwa niewykonania zobowiązania

Za niewykonanie zobowiązania przez kontrahenta Orbis uznaje sytuację, w której w stosunku do należności objętych odpisem na koniec danego okresu stwierdzono konieczność jego zwiększenia na podstawie analizy tych należności w kolejnym roku.

Za niewykonanie zobowiązania przez kontrahenta Orbis uznaje sytuację, w której dane należności przeterminowane są powyżej 180 dni od dnia zapłaty. Przedział ten został ustalony na bazie analizy historycznej przez Spółkę spłat należności.

W celu określenia współczynnika niewypełnienia zobowiązania dla danego przedziału wiekowania, saldo należności odpisanych na koniec poprzedniego roku porównuje się z wysokością odpisów utworzonych w stosunku do tych należności w kolejnym okresie.

Natomiast prawdopodobieństwo niewykonania zobowiązania szacowane jest na podstawie liczby dni opóźnienia w spłacie należności przez kontrahenta. W celu oszacowania parametru niewykonania zobowiązania Spółka wyodrębniła pięć grup ryzyka:

1. Nieprzeterminowane,
2. Przeterminowane od 1 do 30 dni,
3. Przeterminowane od 31 do 90 dni,
4. Przeterminowane od 91 do 180 dni,
5. Przeterminowane powyżej 180 dni.

Dla każdej z powyższych grup Spółka szacuje parametr niewykonania zobowiązania, który uwzględnia historyczną spłatę faktur sprzedażowych przez kontrahentów.

Wartość oczekiwanej straty kredytowej liczona jest w wyniku przemnożenia poziomu należności w danej grupie ryzyka przez wyliczony parametr.

Dodatkowo, przy oszacowaniu oczekiwanej straty kredytowej, zgodnie z MSSF 9, Spółka uwzględni ewentualny wpływ czynników makroekonomicznych na poszczególnych rynkach swojej działalności.

Z uwzględnieniem powyższej metodologii kalkulacji oczekiwanych strat kredytowych, wartość należności aktualizowana jest również indywidualnie, w szczególności w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna (w takiej sytuacji odpis na należności wątpliwe może być utworzony w wysokości 100% wartości długu ujętego wcześniej),
- pozostałych należności przeterminowanych, a także należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne według indywidualnej oceny Zarządu.

Dodatkowo Spółka szacuje odpis aktualizujący wartość należności dochodzonych na drodze sądowej, które były wg MSR 39 uznane za nieściągalne. Spółka podtrzymała swój szacunek 100% nieściągalności.

Spółka przyjęła zasadę, iż na należności przeterminowane powyżej 180 dni tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% należności. W wyniku indywidualnej analizy, w sytuacji gdy mimo przeterminowania należności powyżej 180 dni, Spółka posiada wiarygodną i sformalizowaną deklarację płatności kontrahenta, utworzenie odpisu może być wstrzymane.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych w zamortyzowanym 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.

### **2.3.15.3 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.

### **2.3.16 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 oraz kryteriów opisanych poniżej.

### **2.3.16.1 Instrumenty kapitałowe**

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

Klasyfikacja jest ustalana indywidualnie dla poszczególnych instrumentów.

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

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

### **2.3.16.2 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 ujmują się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanej z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmują się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

### **2.3.16.3 Zobowiązania finansowe**

Zobowiązania finansowe ujmują 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) odejmują się od wartości godziwej zobowiązań finansowych w chwili początkowego ujęcia. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane przejęciu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmują się bezpośrednio w wynik.

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione, gdy wygasną oraz w przypadku istotnych modyfikacji warunków umowy dotyczącej całości lub części zobowiązań finansowych.

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w zamortyzowanym koszcie albo wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

Do grupy zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu.

Składnik zobowiązań finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony 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 („niedopasowanie księgowe”); 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 wewnątrz.

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, z wyłączeniem ewentualnej zmiany wartości godziwej przypisanej do zmiany ryzyka kredytowego (związanego z niewypłacalnością emitenta), która jest prezentowana w pozostałych całkowitych dochodach w przypadku zobowiązań finansowych wyznaczonych do wyceny w wart godziwej przez wynik finansowy na moment początkowego ujęcia.

Do zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy należą m.in. instrumenty pochodne będące zobowiązaniami. Klasyfikacja zobowiązania finansowego wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy jest dokonywana w momencie początkowego ujęcia i jest nieodwołalna.

#### **2.3.16.5 Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie**

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie 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 (w rachunku zysków i strat), 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 do zamortyzowanego kosztu zobowiązania finansowego.

#### **2.3.16.6 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 odpisu na oczekiwane straty kredytowe oraz
- początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o skumulowaną kwotę dochodów ujętych zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

#### **2.3.17 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.

### 2.3.17.1 Wbudowane instrumenty pochodne

W przypadku instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakt hybrydowy, którego umowa zasadnicza stanowi składnik aktywów finansowych (objęty zakresem MSSF 9), dla całego kontraktu hybrydowego stosowane są wymogi dotyczące klasyfikacji i wyceny w zależności od modelu biznesowego oraz umownych przepływów pieniężnych.

Instrumenty pochodne wbudowane w kontrakt hybrydowy, którego umowa zasadnicza nie stanowi aktywa finansowego (objętego zakresem MSSF 9), 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; samodzielny instrument o takich samych warunkach umownych jak wbudowany instrument pochodny spełniałby definicję instrumentu pochodnego oraz jeżeli kontrakt hybrydowy nie jest wyceniany 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 zawieranych w EUR.

### 2.3.18 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 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 odprow oraz gdy Spółka ujmuje wszelkie związane z nimi koszty restrukturyzacji.

### **2.3.19 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 lub są tworzone na podstawie zawartych porozumień z pracownikami.

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.

### **2.3.20 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:

- możliwe 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:
  - wypływ korzyści w celu uregulowania tego zobowiązania jest mało prawdopodobny, lub
  - nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wielkości tego zobowiązania.

### **2.3.21 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 ujętych w pozostałych całkowitych dochodach oraz bezpośrednio w kapitale własnym, w którym to przypadku podatek dochodowy wykazuje się w kapitale własnym.

#### **2.3.21.1 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 2020 Spółka naliczyła zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

#### **2.3.21.2 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. Z tytułu umów leasingu powstają zarówno aktywa, jak i rezerwy na podatek dochodowy odroczony.

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.

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.

#### **2.3.21.3 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 odroczone obciążający wynik finansowy okresu sprawozdawczego stanowi zmianę stanu aktywów i rezerw z tytułu podatku odroczonego, będących skutkiem zdarzeń ujętych w wyniku finansowym tego okresu.

### **2.3.22 Dotacje rządowe**

Dotacji nie ujmuje się do chwili uzyskania uzasadnionej pewności, że Spółka spełni konieczne warunki i otrzyma takie dotacje.

Dotacje rządowe ujmuje się w wynik systematycznie, za każdy okres, w którym Spółka ujmuje wydatki jako koszty, których kompensatę ma stanowić dotacja. W szczególności dotacje, których podstawowym warunkiem udzielenia jest zakup, budowa lub inny rodzaj nabycia aktywów trwałych, ujmuje się jako odroczone przychody w sprawozdaniu z sytuacji finansowej i odnosi się na wynik systematycznie w uzasadnionych kwotach przez okres ekonomicznej użyteczności związanych z nimi aktywów.

Dotacje rządowe należne jako kompensata już poniesionych kosztów lub strat lub jako forma bezpośredniego wsparcia finansowego dla Spółki bez ponoszenia w przyszłości związanych z tym kosztów ujmuje się w wyniku w okresie, kiedy stają się wymagalne.

### **2.3.23 Wypłata dywidendy**

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

### **2.3.24 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, które można uznać za korektę kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów.

### **2.3.25 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 rozliczenia 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 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

W 2020 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do opublikowanych sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2019 roku inne, niż wynikające z nowych przepisów prawa (patrz nota 2.5).

#### 2.5 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

Następujące zmiany do istniejących standardów wydanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2020:

- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja istotności - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsiębiorstw”** – definicja przedsięwzięcia - zatwierdzone w UE w dniu 21 kwietnia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 r. lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - zatwierdzone w UE w dniu 15 stycznia 2020 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** - zatwierdzone w UE w dniu 29 listopada 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z COVID-19 (zatwierdzone w UE w dniu 9 października 2020 roku i obowiązujące najpóźniej od dnia 1 czerwca 2020 r. w odniesieniu do roku obrotowego rozpoczynającego się dnia 1 stycznia 2020 r. lub później).

Uproszczenie dozwolone przez te zmiany znosi obowiązek dokonywania analizy i modyfikacji umów leasingowych w przypadku, gdy zmiany w płatnościach leasingowych są bezpośrednią konsekwencją COVID-19. Spółka postanowiła przyjąć przewidywane w zmianie do MSSF 16 uproszczenie, wychodząc z założenia, że zaakceptowane zmiany przez UE pozostaje wyłącznie kwestią formalną. W okresie 12 miesięcy 2020 roku zastosowane przez Spółkę uproszczenie dotyczyło zwolnienia z konieczności modyfikacji umów leasingu w związku z czasowym zawieszeniem płatności z tyt. praw wieczystego użytkowania gruntów wprowadzonego przez polski rząd (tzw. Tarcza Antykryzysowa 4.0 wprowadziła przesunięcie terminu płatności opłaty rocznej za 2020 rok z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości do dnia 31 stycznia 2021 roku). Ponadto, w przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów Spółka skorzystała z formy pomocy publicznej dla zapobieżenia ekonomicznym skutkom epidemii Covid-19. W przypadku użytkowania wieczystego nieruchomości stanowiących własność Skarbu Państwa opłata za wieczyste użytkowanie mogła zostać pomniejszona proporcjonalnie o okres 2020 roku, w którym został ogłoszony stan zagrożenia epidemicznego lub stan epidemii. Łączna wartość umorzonych płatności za 2020 rok wyniosła 3,4 mln zł. Umorzenie części płatności nie wiązało się ze zmianą pozostałych warunków umów, w związku z czym Spółka nie dokonywała rekalkulacji umów.

W przypadku pozostałych umów leasingowych (umowy najmu biura oraz hotelu), korzystając z uproszczenia wynikającego ze zmiany do MSSF 16, Spółka również nie dokonywała rekalkulacji umów w związku z czasowym zawieszeniem płatności czynszowych.

Łączna wartość odroczonej opłaty w Orbis S.A. za leasingowane obiekty na dzień 31 grudnia 2020 roku wyniosła 9,6 mln zł.

**Na dzień 21 maja 2021 roku następujące zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które nie weszły jeszcze w życie:**

- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” pt. „Przedłużenie tymczasowego zwolnienia ze stosowania MSSF 9”** zatwierdzone w UE w dniu 16 grudnia 2020 r. (data wygaśnięcia tymczasowego zwolnienia z MSSF 9 została przedłużona z 1 stycznia 2021 roku na okresy roczne rozpoczynające się 1 stycznia 2023 roku i później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena”, MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”, MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe” oraz MSSF 16 „Leasing”** - Reforma Referencyjnej Stopy Procentowej - Etap 2 zatwierdzone w UE w dniu 13 stycznia 2021 r. (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później).

**Ponadto, na dzień 21 maja 2021 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów 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 później) – 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”** z późniejszymi zmianami do MSSF 17 (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Ujawnienia na temat stosowanej polityki rachunkowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),

- **Zmiany do MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** – Definicja wartości szacunkowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe”** – przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe”** – umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** – zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później),
- **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 odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 16 „Leasing”** - ulgi w spłatach czynszu w związku z COVID-19 po 30 czerwca 2021 roku (obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 kwietnia 2021 roku lub później. Wcześniejsze zastosowanie jest dozwolone, w tym także dla sprawozdań finansowych, które nie zostały jeszcze zatwierdzone do publikacji w dniu wydania zmiany lub później).
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie.).

Według szacunków Spółki, w/w nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy.

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.



## 2.6 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 2.3.15.1. oraz w nocie 9.

(c) *Utrata wartości firmy*

Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli segmentów operacyjnych wyodrębnionych w ramach spółki, do których odnosi się wartość firmy, szacowana jest przy wykorzystaniu metodologii opisanej w nocie 11.

(d) *Obliczanie oczekiwanych strat kredytowych*

Dokonując wyliczenia oczekiwanych strat kredytowych, Spółka bierze pod uwagę odpowiednie i możliwe do uzasadnienia informacje, które opierają się na założeniach dotyczących zachowania różnorodnych czynników ekonomicznych i ich wzajemnego wpływu w najbliższej przyszłości.

(e) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*

Rezerwy na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Zmiana stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuariusz przeprowadza analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń. Szczegóły analizy zawarte są w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.

(f) *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 branżowych 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 notce 6.

(g) *Stopy dyskonta przyjęte do wyceny zobowiązań z tytułu leasingu*

Zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe dyskontowane są z zastosowaniem krańcowej stopy procentowej Spółki, co jest dopuszczone przez MSSF 16 wówczas, gdy ustalenie stopy procentowej leasingu nie jest możliwe w łatwy sposób. Stopę dyskonta ustala się dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem portfela leasingów o w miarę podobnych cechach, takich jak prawa wieczystego użytkowania gruntów oraz samochody, dla których zastosowano pojedynczą stopę dyskonta) biorąc pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, etc. Stopa dyskonta odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu i uwzględnia stopę wolną od ryzyka opartą na rentowności obligacji skarbowych, jak również aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

(h) *Okres trwania umów leasingowych*

Okres leasingu obejmuje nieodwołalny okres leasingu wraz z okresami, w których istnieje opcja przedłużenia bądź wypowiedzenia leasingu (jeżeli można z wystarczającą pewnością założyć, że Spółka skorzysta z tych opcji). Skorzystanie przez Spółkę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Spółkę. W przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, Spółka przyjmuje okres wypowiedzenia jako nieodwołalny okres leasingu, z wyjątkiem gruntów, na których posadowione są budynki hotelowe należące do Spółki (wówczas za okres leasingu gruntów przyjmuje się okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków).

### 3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2020 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI

#### 3.1 WPŁYW PANDEMII COVID-19 NA SYTUACJĘ FINANSOWĄ ORAZ WARTOŚĆ GODZIWAŃ AKTYWÓW I ZOBOWIĄZAŃ SPÓŁKI

Początek 2020 roku zapowiadał kolejne wzrosty na rynku hotelowym, ale wybuch epidemii koronawirusa SARS CoV-2 odwrócił długoletni pozytywny trend. Branża turystyczna jest jedną z branż, które zostały najbardziej dotknięte podczas pandemii. Ograniczenia w przemieszczaniu się, restrykcje sanitarne oraz wytyczne dot. zamykania obiektów noclegowych wpłynęły na istotne ograniczenie działalności hotelowej w całym regionie, w którym działa Orbis. W kwietniu 2020 roku, wskutek zawieszenia działalności prawie wszystkich hoteli (na koniec marca zamkniętych było 83% hoteli, w dniu 8 kwietnia 2020 roku było to już 93%), Spółka została niemal całkowicie pozbawiona możliwości generowania przychodów. Od maja 2020 roku, po zniesieniu przez rząd zakazu prowadzenia działalności hotelowej, Spółka Orbis przystąpiła do stopniowego otwierania swoich obiektów. Decyzje dotyczące otwarcia kolejnych hoteli były podejmowane w oparciu o szczegółową analizę sytuacji na poszczególnych rynkach. W połowie maja otwartych było jedynie 9 hoteli (tj. 20%), natomiast na koniec czerwca było to 18 hoteli (tj. 39%). Od połowy września niemal wszystkie hotele Spółki były ponownie otwarte. Od 24 października ponownie ograniczono działalność hotelarską do wyjazdów o charakterze służbowym, zaś wyjazdy o charakterze turystycznym zostały uniemożliwione. Wskutek tych restrykcji Spółka zdecydowała o ponownym zamknięciu znacznej ilości hoteli. Na koniec 2020 roku zamkniętych było 26 z 45 hoteli.

#### Utrata wartości aktywów

W związku z istotnym ograniczeniem skali działalności Orbis przeprowadził analizę, czy na dzień 31 grudnia 2020 roku powinien być rozpoznany odpis aktualizujący wartość aktywów, w tym należności oraz zapasów.

Na koniec roku 2020 roku Orbis posiadał 12,0 mln zł należności handlowych, z czego 75% stanowiły należności od jednostek zależnych i spółek z Grupy Accor. Na dzień bilansowy Spółka przeprowadziła szczegółową analizę należności handlowych i objęła odpisem wszystkie należności, co do których zidentyfikowano ryzyko ich nieściągalności, niezależnie od okresu przeterminowania. W ocenie Spółki należności zaprezentowane w bilansie na dzień 31 grudnia 2020 roku stanowią kwoty możliwe do uzyskania od klientów.

Spółka na bieżąco analizuje sytuację na poszczególnych rynkach oraz spływające sygnały od kontrahentów mogące świadczyć o znacznym pogorszeniu ich sytuacji finansowej. Dedykowni pracownicy Spółki są w stałym kontakcie z największymi dłużnikami Spółki. W razie zidentyfikowania przesłanek wskazujących na istotny wzrost ryzyka nieściągalności należności, Orbis dokona odpowiednich odpisów wartość posiadanych należności.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Orbis posiadał zapasy o wartości 1,8 mln zł, co stanowi jedynie 0,2% aktywów obrotowych Spółki. Zapasy te obejmują głównie produkty spożywcze i napoje. W momencie zamknięcia hoteli wszystkie zapasy zostały odpowiednio zabezpieczone. Po otwarciu hoteli oraz na dzień bilansowy zostały przeprowadzone inwentaryzacje mające na celu zidentyfikowanie, czy na stanie zapasów występują artykuły przeterminowane. Wartość zapasów spisanych w koszty w wyniku tych inwentaryzacji była nieistotna (wyniosła ok. 200 tys. zł).

W ramach aktywów obrotowych Orbis posiada również pożyczkę w kwocie 738,7 mln zł, udzieloną w marcu spółce AccorInvest Group S.A. W ocenie Spółki na dzień 31 grudnia oraz na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania nie wystąpiły przesłanki wskazujące na trwałą utratę wartości udzielonej pożyczki.

Zarząd Orbis ma świadomość, że sytuacja, w jakiej znalazła się Spółka oraz cała branża turystyczna, jest wystarczającą przesłanką do przeprowadzenia testu na utratę wartości aktywów trwałych, tj. rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz aktywów z tytułu praw do użytkowania, a także udziałów w jednostkach zależnych. Na dzień 31 grudnia 2020 roku trwałą utratę wartości stwierdzono w odniesieniu do dwóch hoteli własnych oraz w odniesieniu do leasingowanego hotelu we Wrocławiu, w którym postanowiono zakończyć działalność. Ujęty w 2020 roku odpis z tytułu utraty wartości hoteli wyniósł 9 mln zł.

## **Płynność finansowa oraz wycena zobowiązań**

Na dzień 31 grudnia 2020 roku dług netto Spółki, tj. nadwyżka zobowiązań finansowych (w tym z tytułu leasingu finansowego) nad środkami pieniężnymi, wyniósł 323,5 mln zł. Orbis nie posiada zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek.

Na koniec 2020 roku Spółka posiada zobowiązania z tytułu emisji obligacji, których łączna wartość wyceniona w zamortyzowanym koszcie wynosi 201,1 mln zł. Wyemitowane obligacje są zabezpieczone hipoteką na trzech hotelach Orbisu. Pierwsza transza obligacji w wysokości 300 mln zł została spłacona w terminie wynikającym z warunków emisji, tj. w dniu 26 czerwca 2020 roku.

W wyniku negatywnych skutków pandemii na działalność Grupy Orbis, w tym znacznego ograniczenia skali działalności spowodowanego różnymi zakazami wprowadzonymi przez władze poszczególnych krajów, w 2020 roku Grupa poniosła stratę w wysokości 68,5 mln zł na poziomie EBITDA operacyjna, co wpłynęło na negatywny poziom wskaźnika Zadłużenia Finansowego Netto do EBITDA, który wyniósł -5,585. Zgodnie z warunkami emisji obligacji wskaźnik ten nie powinien przekroczyć wartości 3,0. Na podstawie literalnego brzmienia przedmiotowego postanowienia, zdaniem Zarządu Orbisu nie występuje przypadek naruszenia warunków emisji. Jednocześnie w ocenie Zarządu aktualna sytuacja finansowa Grupy nie będzie miała wpływu na terminowe wywiązanie się przez Orbis S.A. ze wszystkich zobowiązań wynikających z wyemitowanych Obligacji serii ORB B 290721, w tym wypłatę odsetek oraz wykup Obligacji, na zasadach i w terminach określonych w Warunkach Emisji Obligacji, uwzględniając Dzień Wykupu ustalony na 29 lipca 2021 roku.

Spółka posiada zobowiązania leasingowe, na które składają się zobowiązania wynikające z korzystania z gruntów oraz z praw wieczystego użytkowania gruntów, wynajmu hotelu i biura oraz leasingu samochodów. Łączna wartość tych zobowiązań na koniec 2020 roku wyniosła 254,1 mln zł. W przypadku opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, Spółka skorzystała z opcji wprowadzonej przez polski rząd tzw. Tarczą Antykryzysową odroczenia płatności do 31 stycznia 2021 roku. Suma opłat leasingowych, które były wymagalne w 2020 roku, a które zostały odroczone na kolejne okresy, wyniosła 9,6 mln zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku zobowiązania handlowe Spółki wynosiły 69,5 mln zł, z czego 64% stanowiły zobowiązania do spółek z Grupy AccorInvest, wynikające z podpisanych umów na zarządzanie hotelami. Na podstawie porozumienia zawartego pomiędzy Grupą Accor a Grupą AccorInvest znaczna część opłat należnych za 2020 rok będzie mogła być uregulowana w 30 ratach płatnych od lipca 2021 roku. Od momentu wybuchu pandemii Spółka podjęła także negocjacje z pozostałymi dostawcami, mające na celu obniżenie stawek, zawieszenie naliczania opłat w okresie zamknięcia hoteli oraz znaczne wydłużenie terminów płatności. Z większością głównych dostawców wypracowano rozwiązania, które powinny korzystnie wpłynąć na płynność finansową Spółki.

Spółka dąży do zastosowania wszystkich możliwych form pomocy oferowanych przez władze państwowe. W ramach programów rządowych mających na celu ochronę miejsc pracy w 2020 roku Orbis otrzymał dopłaty do wynagrodzeń w kwocie ok 9,4 mln zł. W obszarze podatków Spółka skorzystała z możliwości odroczenia do maja 2020 roku płatności podatku CIT za 2019 rok oraz otrzymania przyspieszonego zwrotu podatku VAT. Orbis wystąpił także z wnioskami do rad gmin o odroczenie terminów płatności lub zwolnienie z opłat z tytułu podatku od nieruchomości oraz korzysta z przysługującego od marca 2020 roku zwolnienia z płatności podatku od przychodów z budynków.

Spółka podejmuje działania, mające na celu zapewnienie płynności finansowej oraz utrzymanie bezpiecznego poziomu długu netto. Analizowane są różne warianty optymalizacji kosztów stałych. Analizie poddano także dotychczasowy budżet nakładów inwestycyjnych oraz wprowadzono nową strategię inwestycyjną (w związku z obecną sytuacją spowodowaną epidemią COVID-19 większość prac inwestycyjnych została wstrzymana, a Spółka koncentruje się głównie na koniecznych pracach związanych z przyszłym bezpieczeństwem gości).

Zarząd na bieżąco monitoruje rozwój epidemii oraz rozwiązania i działania wdrażane przez poszczególne organy państwowe na poziomie krajowym i europejskim, w celu odpowiedniego dostosowania dalszych decyzji

i podejmowanych działań tak, aby zminimalizować negatywny wpływ epidemii na sytuację finansową i operacyjną oraz przygotować się do jak najszybszego przywrócenia działalności do stanu sprzed jej wybuchu.

Pomimo trudnej i niestabilnej sytuacji w jakiej znalazła się branża hotelarska, na podstawie podjętych działań oraz analiz przyszłych przepływów pieniężnych, zdaniem Zarządu Orbisu S.A. nie istnieją obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę. Należy jednak zaznaczyć, że przeprowadzone analizy opierają się na najbardziej aktualnych informacjach dostępnych przed publikacją niniejszego sprawozdania finansowego.

### **3.2 POZOSTAŁE ISTOTNE ZDARZENIA 2020 ROKU**

Do pozostałych wydarzeń 2020 roku, mających wpływ na dane finansowe spółki Orbis S.A. należą:

#### **Zmiana głównego akcjonariusza Spółki**

W dniu 11 marca 2020 roku, w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego w dniu 17 grudnia 2019 roku, Spółka AccorInvest Group S.A. („AccorInvest”) nabyła 98,56% akcji Orbis, w tym 85,8% akcji posiadanych przez grupę Accor S.A.

W tym samym dniu Orbis i jego wybrane spółki zależne:

- a) rozwiązały 73 umowy o zarządzanie hotelami zawarte w dniu 31 października 2019 roku, na mocy których Accor S.A. i jej wybrane spółki zależne zarządzały wszystkimi hotelami będącymi własnością lub dzierżawionymi przez Spółki Orbis, oraz
- b) zastąpiły powyższe umowy zawartymi 73 nowymi długoterminowymi umowami o zarządzanie hotelami, na mocy których Spółki Accor będą zarządzały wszystkimi hotelami będącymi własnością lub dzierżawionymi przez Spółki Orbis.

Zakres usług zarządzania świadczonych na podstawie nowych umów o zarządzanie hotelami jest tożsamy z zakresem wynikającym z dotychczasowych umów o zarządzanie hotelami. Powyższe zmiany umów miały na celu dostosowanie warunków usług zarządzania hotelami świadczonych przez Spółki Accor do warunków usług zarządzania świadczonych przez grupę Accor na rzecz grupy AccorInvest w ramach umów zawartych pomiędzy tymi stronami w 2018 roku.

W dniu 15 kwietnia 2020 roku spółka AccorInvest Group S.A. nabyła 664 656 akcji Orbis S.A. odpowiadających 1,44% kapitału zakładowego Spółki. Nabycie nastąpiło w wyniku przymusowego wykupu akcji Spółki. Po rozliczeniu przymusowego wykupu AccorInvest posiada bezpośrednio 46 077 008 akcji Orbis S.A. odpowiadających 100% kapitału zakładowego Spółki.

#### **Wycofanie akcji Orbis S.A. z obrotu na rynku regulowanym GPW**

W dniu 17 kwietnia 2020 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Orbis S.A. podjęło uchwałę w sprawie wycofania akcji Spółki (ISIN PLORBIS00014) z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. W tym samym dniu został złożony wniosek do Komisji Nadzoru Finansowego o udzielenie zezwolenia na wycofanie akcji Orbis S.A. z obrotu na rynku regulowanym oraz zezwolenia na zaprzestanie stosowania do Orbis S.A. przepisów ustawy z dnia 29 lipca 2005 r. o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych. Komisja Nadzoru Finansowego zezwoliła Spółce na wycofanie jej akcji z obrotu na rynku regulowanym z dniem 26 czerwca 2020 roku.

### **Zmiany w Zarządzie oraz Radzie Nadzorczej Spółki**

W dniu 24 czerwca 2020 roku Rada Nadzorcza Orbis S.A. powołała w skład Zarządu Orbis S.A. XI kadencji:

- Pana Gilles Clavie na Prezesa Zarządu,
- Pana Dominika Sołtysika na Wiceprezesa Zarządu,
- Panią Inesę Kuczalską na Członka Zarządu.

W związku ze zmianą głównego akcjonariusza Spółki w 2020 roku wystąpiły także zmiany w składzie Rady Nadzorczej, opisane w Sprawozdaniu Zarządu, w punkcie 5.3.

### **Udzielenie pożyczki jednostce dominującej AccorInvest Group S.A.**

W dniu 18 marca 2020 roku Orbis S.A. udzieliła na rzecz AccorInvest Group S.A. pożyczkę w kwocie 1 020 mln zł na okres trzech miesięcy z możliwością jej przedłużenia. Orbis ma możliwość zażądania wcześniejszej spłaty całości lub części pożyczki w przypadkach uzasadnionych swoją sytuacją finansową. Pożyczka oprocentowana została na warunkach rynkowych, co potwierdzone zostało w opinii sporządzonej przez niezależnego doradcę podatkowego z grupy Ernst & Young.

W dniu 16 czerwca 2020 roku uzgodniono prolongowanie części w/w pożyczki na okres kolejnych 12 miesięcy. Prolongowanie pożyczki zostało zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Orbisu. Jednocześnie część pożyczki udzielonej przez Orbis S.A. w kwocie 250 mln PLN została spłacona przez AccorInvest Group S.A. w dniu 17 czerwca 2020 roku.

Ponadto w marcu 2020 roku Orbis S.A. przystąpił do cash pooling, którego liderem jest AccorInvest Group S.A., a członkami są spółki zależne AccorInvest Group S.A. Cash pooling jest narzędziem zarządzania płynnością, które umożliwia wzajemne równoważenie sald kont spółek należących do Grupy AccorInvest i pozwala wszystkim jej uczestnikom (w tym Orbis S.A.) uzyskać silniejszą pozycję negocjacyjną, wyższą wiarygodność kredytową, bardziej wydajne zarządzanie gotówką i niższe koszty finansowe. Poziom środków zaangażowanych przez Orbis w cash pooling będzie dostosowywany do swojej sytuacji finansowej i płynności. Każdorazowe wykorzystanie środków finansowych zaangażowanych przez Orbis przez innego uczestnika cash pooling będzie oprocentowane na warunkach rynkowych, co zostało potwierdzone w opinii powyżej wskazanego niezależnego doradcy podatkowego. Środki pozyskiwane w ramach cashpoolingu są przeznaczane do realizacji zobowiązań krótkoterminowych.

Wszystkie powyższe transakcje zostały zaakceptowane przez Radę Nadzorczą Orbisu.

### **Zbycie nieruchomości niehotelowej w Częstochowie**

W dniu 18 marca 2020 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 17 lipca 2019 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży nieruchomości, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie (stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing"), za pierwotnie uzgodnioną cenę 6 150 tys. zł netto.

### **Nabycie nieruchomości (gruntu) w Krakowie**

W dniu 19 marca 2020 roku, Orbis S.A. zawarł umowę sprzedaży, na podstawie której spółka Orbis nabyła nieruchomość (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 595 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 6 za cenę 9,2 mln zł netto, powiększoną o należną stawkę podatku od towarów i usług (VAT).

Umowa sprzedaży nieruchomości zawarta została po spełnieniu się warunków określonych w przedwstępnej umowie sprzedaży, w postaci przeniesienia na Orbis S.A. decyzji o warunkach zabudowy oraz wyburzenia budynku, który był posadowiony na tej nieruchomości.

## Wykup obligacji

W dniu 26 czerwca 2020 roku Orbis S.A. dokonał wykupu 300 000 obligacji zwykłych, na okaziciela serii ORB A 260620, o wartości nominalnej 1 000 złotych każda. Wykup obligacji nastąpił zgodnie z Warunkami Emisji Obligacji w dniu wykupu określonym na dzień tj. 26.06.2020 roku, według ich wartości nominalnej wynoszącej łącznie 300 mln zł. Wykupione obligacje podlegają umorzeniu, co powoduje definitywne wygaśnięcie wszelkich praw i obowiązków wynikających z tych obligacji.

## 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 na terenie Polski działalność hotelową, w ramach której 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.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 2 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 8 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 13 hoteli marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget i 1 hotel marki ibis Styles.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 8 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 13 hoteli marki ibis, 8 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. Przedstawione dane prezentują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

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 odroczony (Spółka nie kalkuluje podatku dochodowego dla poszczególnych segmentów działalności).

Wyłączenia zawierają uzgodnienia danych dotyczących wydzielonych segmentów do pozycji wynikowych Spółki.

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

Przychody i koszty w 2020 i 2019 roku w podziale na segmenty operacyjne kształtują się następująco:

Dane za 2020 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>234 526</b>	<b>61 229</b>	<b>2 874</b>	<b>298 629</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	234 526	61 229	2 874	298 629
<b>EBITDAR</b>	<b>(5 489)</b>	<b>(5 317)</b>	<b>(19 311)</b>	<b>(30 117)</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>(2 917)</b>	<b>(4 647)</b>	<b>(19 144)</b>	<b>(26 708)</b>
Amortyzacja	(105 313)	(33 509)	(4 947)	(143 769)
<b>Strata z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>(108 230)</b>	<b>(38 156)</b>	<b>(24 091)</b>	<b>(170 477)</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(9 035)	(9 035)
<b>Strata z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>(108 230)</b>	<b>(38 156)</b>	<b>(33 126)</b>	<b>(179 512)</b>
Przychody/(koszty) finansowe	(11 421)	(3 120)	(16 181)	(30 722)
Podatek dochodowy	0	0	32 089	32 089
<b>Strata netto</b>	<b>(119 651)</b>	<b>(41 276)</b>	<b>(17 218)</b>	<b>(178 145)</b>

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>721 939</b>	<b>202 523</b>	<b>10 225</b>	<b>934 687</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	721 939	202 523	10 225	934 687
<b>EBITDAR</b>	<b>289 484</b>	<b>93 753</b>	<b>4 694</b>	<b>387 931</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>289 484</b>	<b>93 753</b>	<b>4 694</b>	<b>387 931</b>
Amortyzacja	(100 373)	(33 252)	(5 190)	(138 815)
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>189 111</b>	<b>60 501</b>	<b>(496)</b>	<b>249 116</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	40 208	40 208
<b>Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>189 111</b>	<b>60 501</b>	<b>39 712</b>	<b>289 324</b>
Przychody/(koszty) finansowe	(11 152)	(3 735)	137 289	122 402
Podatek dochodowy	0	0	(52 471)	(52 471)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>177 959</b>	<b>56 766</b>	<b>124 530</b>	<b>359 255</b>
Działalność zaniechana	0	0	419 421	419 421
<b>Zysk netto</b>	<b>177 959</b>	<b>56 766</b>	<b>543 951</b>	<b>778 676</b>



Poniższa tabela zawiera inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych za 2020 i 2019 rok:

Dane za 2020 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 089 466	455 848	1 194 018	2 739 332
- wartość firmy	31 845	59 504	0	91 349
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	467 429	467 429
- pożyczki udzielone	0	0	523 240	523 240
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	81 301	81 301
Aktywa obrotowe, w tym:	5 141	888	369 415	375 444
- pożyczki udzielone	0	0	215 415	215 415
- środki pieniężne	0	0	131 671	131 671
Wartość nakładów inwestycyjnych	43 826	28 808	3 389	76 023

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 154 588	460 029	655 612	2 270 229
- wartość firmy	31 845	59 504	0	91 349
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	467 429	467 429
- aktywa finansowe	0	0	3 314	3 314
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	45 853	45 853
Aktywa obrotowe, w tym:	22 117	4 099	1 466 291	1 492 507
- środki pieniężne	0	0	1 440 349	1 440 349
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	2 647	674	3 321
Wartość nakładów inwestycyjnych	94 942	27 422	9 077	131 441

W 2020 oraz 2019 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, natomiast przychody segmentów operacyjnych w podziale na rodzaje usług przedstawiono w nocie 4.1.

#### 4.1 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG

Poniżej przedstawiono przychody Orbis S.A. za 2020 oraz 2019 rok w podziale na rodzaje usług wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w nocie 4 segmentów operacyjnych.

Dane za 2020 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody w podziale na rodzaje usług:</b>	<b>234 526</b>	<b>61 229</b>	<b>2 874</b>	<b>298 629</b>
Usługi noclegowe	150 694	46 659	0	197 353
Usługi gastronomiczne	65 784	11 071	0	76 855
Pozostałe	18 048	3 499	2 874	24 421

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody w podziale na rodzaje usług:</b>	<b>721 939</b>	<b>202 523</b>	<b>10 225</b>	<b>934 687</b>
Usługi noclegowe	481 995	157 463	0	639 458
Usługi gastronomiczne	212 834	38 097	0	250 931
Pozostałe	27 110	6 963	10 225	44 298

#### 5. PRZYCHODY I KOSZTY

##### 5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2020	2019
Przychody z usług noclegowych	197 353	639 458
Przychody z usług gastronomicznych	76 855	250 931
Pozostałe przychody	24 421	44 298
<i>w tym przychody z najmu nieruchomości</i>	<i>10 939</i>	<i>13 461</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>298 629</b>	<b>934 687</b>
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>774</i>	<i>5 979</i>

Informacje na temat przychodów Spółki w podziale na rodzaje usług wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych segmentów operacyjnych zamieszczono w nocie 4.1.

## 5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2020	2019
Amortyzacja	(143 769)	(138 815)
(Koszt)/przychód zmienny z wynajmu nieruchomości *	3 409	0
Usługi obce	(110 640)	(192 904)
Koszty świadczeń pracowniczych	(138 405)	(244 177)
Zużycie materiałów i energii	(61 203)	(84 156)
Podatki i opłaty	(13 982)	(18 367)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(3 997)	(6 192)
podróże służbowe	(313)	(2 090)
składki na ubezpieczenia	(1 890)	(1 778)
tantiemy praw autorskich	(1 319)	(1 452)
inne	(475)	(872)
Utrata wartości należności	(484)	(447)
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>(469 071)</b>	<b>(685 058)</b>

\*pozycja zawiera umorzone części opłat za użytkowanie wieczyste gruntów, opisane szerzej w notcie 2.5.

## 5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2020	2019
Wynagrodzenia	(126 984)	(191 290)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	1 194	(796)
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	24 008	(1 704)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	(3 065)	(847)
Świadczenia na rzecz pracowników	(33 558)	(49 540)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>(138 405)</b>	<b>(244 177)</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	2020	2019
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	29	173
Refundacja kosztów	123	125
Otrzymane odszkodowania	505	488
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	0	49
Inne	1 056	545
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 713</b>	<b>1 380</b>
Niedopłata z tytułu zmiany kursu walut	(174)	(1 000)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(99)	(83)
Straty poniesione w wyniku zdarzeń losowych	(454)	(79)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(351)	(299)
Utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	0	(153)
Inne	(670)	(279)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(1 748)</b>	<b>(1 893)</b>
<b>Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem</b>	<b>(35)</b>	<b>(513)</b>

#### 5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2020	2019
Przychody ze sprzedaży	7 005	75 089
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(760)	(16 794)
Dodatkowe koszty sprzedaży	0	(798)
<b>Wynik na sprzedaży nieruchomości razem</b>	<b>6 245</b>	<b>57 497</b>

W 2020 roku Spółka Orbis osiągnęła następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej położonej w Częstochowie, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu**, wyniósł 6 255 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji osiągnął wartość 6 169 tys. zł,
- sprzedaż **nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Elblągu** za cenę 750 tys. zł, natomiast zysk Spółki na tej transakcji wyniósł 76 tys. zł,

#### 5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2020	2019
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(8 964)	(3 811)
Ujęcie odpisów na środki trwałe w budowie	(311)	(955)
Ujęcie odpisów na wartości niematerialne	(4)	(2 485)
Ujęcie odpisów na aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(2 187)	(5 755)
<b>Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem</b>	<b>(11 466)</b>	<b>(13 006)</b>

Polityka rachunkowości Spółki dotycząca odpisów aktualizujących wartość aktywów trwałych została opisana w pkt. 2.3.15.1

Wybuch pandemii COVID-19 i jej negatywny wpływ na działalność Spółki, został uznany przez Zarząd za wystarczającą przesłankę do przeprowadzenia w 2020 roku testu na utratę wartości posiadanych aktywów, w tym wszystkich hoteli.

Każdy hotel jest traktowany przez Spółkę jako odrębna jednostka generująca niezależne przepływy pieniężne (cash generating unit - CGU). Wartość księgową netto hotelu jako CGU obejmuje rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania pomniejszone o zobowiązania leasingowe.

Odpis z tytułu utraty wartości hotelu jest ujmowany w przypadku, gdy wartość księgową hotelu jest wyższa niż jego wartość odzyskiwalna.

W ramach przeprowadzonych testów została określona wartość odzyskiwalna każdego hotelu ustalana jest jako wyższa z dwóch wartości: wartość godziwa pomniejszona o koszty doprowadzenia do sprzedaży oraz wartość użytkowa.

Na koniec 2020 roku wartość godziwa każdego hotelu została ustalona przez niezależnego rzeczoznawcę (JLL). Wycena została dokonana 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). Do wyceny przyjęto 10-letni okres prognozy.

Dokonane przez niezależnych rzeczoznawców wyceny zostały dokonane na podstawie ich najlepszej wiedzy co do oczekiwań rynku. Jednakże ze względu na fakt, iż branża hotelarska nadal znajduje się w bezprecedensowej sytuacji spowodowanej pandemią, sporządzone wyceny obciążone są znacznie większą dozą niepewności, niż gdyby były dokonane w normalnych warunkach rynkowych, co zostało zaznaczone w przygotowanych raportach z wyceny (oszacowania zostały dokonane zgodnie z wymogami VPS 3 oraz VPGA 10 Globalnych Standardów RICS). W ocenie Zarządu Spółki nie oznacza to, że takie wyceny nie mogą być podstawą do określenia wartości godziwej posiadanych aktywów, jednakże trzeba brać pod uwagę większe ryzyko zmienności tych wycen w kolejnych okresach.

W wyniku przeprowadzonego testu zidentyfikowano 6 hoteli, w przypadku których wartość księgową netto na dzień bilansowy przewyższyła ustaloną przez rzeczoznawców wartość godziwą. Dwa hotele z segmentu midscale zostały objęte odpowiednim odpisem aktualizującym w łącznej kwocie 7 767 tys. zł. W przypadku trzech hoteli Spółka odstąpiła od ujęcia odpisu na podstawie otrzymanych po dniu bilansowym ofert zakupu, które przewyższają wartość księgową. Dla jednego hotelu wartość odzyskiwalna została określona jako wartość użytkowa na podstawie przygotowanego wewnętrznie biznes planu.

W przypadku, gdyby ustalona przez rzeczoznawców wartość godziwa hoteli, dla których stwierdzono utratę wartości, była wyższa lub niższa o 10% to wartość ujętego w księgach 2020 roku odpisu byłaby odpowiednio niższa o 4 965 tys. zł / wyższa o 6 749 tys. zł.

Niezależnie od przeprowadzonego testu, Spółka stwierdziła trwałą utratę wartości leasingowanego hotelu Sofitel we Wrocławiu (segment Up&Midscale) i ujęła w księgach 2020 roku odpis z tego tytułu w kwocie 3 543 tys. zł (w tym 2 187 tys. zł dotyczy aktywów z tyt. prawa do użytkowania, 1 197 tys. zł środków trwałych, 155 tys. zł środków trwałych w budowie, 4 tys. zł wartości niematerialnych). Główną przyczyną ujęcia odpisu była podjęta w 2020 roku decyzja o zakończeniu działalności tego hotelu.

Dodatkowo na dzień bilansowy Spółka dokonała oceny, czy nie wystąpiła trwała utrata wartości środków trwałych w budowie. Efektem przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego w kwocie 156 tys. zł.

Podsumowanie ujętych w 2020 roku odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości w podziale na główne grupy aktywów i segmenty:

- rzeczowe aktywa trwałe - 3 hotele (segment Up&Midscale) - 9 118 tys. zł
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania -1 hotel (segment Up&Midscale) - 2 187 tys. zł
- wartość firmy (segment Up&Midscale) -4 435 tys. zł

### 5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2020	2019
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(3 253)	(1 868)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	316	(276)
<b>Koszty restrukturyzacji razem</b>	<b>(2 937)</b>	<b>(2 144)</b>

### 5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH

WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	2020	2019
Koszty związane z podziałem Spółki i procesem sprzedaży działalności związanej z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy)	(834)	(2 139)
Koszty doradztwa	24	0
Korekta rabatów 2013-2018 (odsetki)	(67)	0
<b>Wynik innych zdarzeń jednorazowych razem</b>	<b>(877)</b>	<b>(2 139)</b>

### 5.9 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2020	2019
Dywidendy i udziały w zyskach*	0	150 390
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych, należności własnych	24 801	4 162
Różnice kursowe	10 531	0
Odsetki od depozytów/lokat	3 772	6 277
Pozostałe	42	9
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>39 146</b>	<b>160 838</b>

\* W 2019 roku Spółka wykazała w działalności kontynuowanej przychody z tytułu dywidendy od spółki zależnej Katerinska Hotel s.r.o. w kwocie 150 390 tys. zł (równowartość kwoty 900 000 tys. CZK).

### 5.10 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2020	2019
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	(46 760)	0
Naliczone odsetki od zobowiązań z tytułu emisji obligacji	(8 505)	(14 276)
Naliczone odsetki od zobowiązań leasingowych	(11 783)	(12 340)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(586)	(699)
Straty aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(1 382)	(951)
Różnice kursowe	0	(2 267)
Odsetki za zwłokę	(852)	(7 903)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(69 868)</b>	<b>(38 436)</b>

W prezentowanych danych finansowych za rok 2020 i porównywalnych za rok 2019 Spółka odniosła wszystkie koszty finansowania zewnętrznego na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. W 2020 i w 2019 roku nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego, które spełniłyby warunki klasyfikujące je do kapitalizacji.

W 2020 roku Spółka zawiązała odpis aktualizujący wartość pożyczki udzielonej AccorInvest S.A. na kwotę 46 760 tys. zł. Więcej informacji na temat pożyczki udzielonej znajduje się w notcie 13. niniejszego sprawozdania finansowego. Jednocześnie w 2020 roku Spółka zapłaciła 9 848 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 410 tys. zł odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu ujmowanych zgodnie z MSSF 16.

## 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2020	2019
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(3 272)</b>	<b>(33 693)</b>
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	0	(32 841)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(3 272)	(852)
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>35 361</b>	<b>(18 778)</b>
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	35 361	(18 778)
<b>Obciążenie podatkowe w rachunku zysków i strat (działalność kontynuowana)</b>	<b>32 089</b>	<b>(52 471)</b>

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

	2020	2019
<b>Zysk przed opodatkowaniem (działalność kontynuowana)</b>	<b>(210 234)</b>	<b>411 726</b>
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	39 944	(78 228)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(209)	(1 394)
Korekty dotyczące odroczonego podatku dochodowego z lat ubiegłych	0	1 505
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(6 700)	(4 567)
Efekt podatkowy nieujętych strat podatkowych	(810)	0
Efekt podatkowy wykorzystanych strat podatkowych oraz kosztów limitowanych z lat poprzednich	0	1 756
Efekt podatkowy dywidend otrzymanych	0	28 574
Inne	(136)	(117)
<b>Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej (działalność kontynuowana)</b>	<b>32 089</b>	<b>(52 471)</b>

W wyniku wprowadzonych zmian do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych, począwszy od roku 2018 na przedmiot opodatkowania podatkiem CIT składa się dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z dwóch źródeł: zysków kapitałowych oraz z pozostałej działalności. Brak jest możliwości kompensowania strat poniesionych w ramach jednego źródła dochodami uzyskanymi z innych źródeł przychodów. Na dzień 31.12.2020 roku Spółka nie rozpoznała aktywa z tyt. podatku odroczonego w kwocie 6 042 tys. zł od nierozliczonej straty ze źródła zyski kapitałowe poniesionej w roku 2018 oraz 2020, gdyż wskutek zmiany modelu biznesowego nie zakłada osiągnięcia dochodu wystarczającego do rozliczenia tych strat. W 2020 roku Spółka rozpoznała natomiast aktywo z tytułu podatku odroczonego od poniesionej straty podatkowej z pozostałej działalności w łącznej kwocie 28 578 tys. zł. W ocenie Spółki, biorąc pod uwagę horyzont czasowy możliwy do rozliczenia poniesionej straty oraz możliwość częściowego jej rozliczenia z dochodem za 2019 rok, ujęta wartość aktywa jest odzyskiwalna.

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

ROZRACHUNKI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Należności z tytułu podatku dochodowego	1 462	0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	0	(109 693)
<b>Razem należności (zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>1 462</b>	<b>(109 693)</b>

W 2019 roku Spółka stosowała uproszczoną formę wpłacania zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych (kwota miesięcznej zaliczki ustalana była w wysokości podatku należnego wykazanego w rocznym zeznaniu podatkowym złożonym w roku podatkowym poprzedzającym dany rok podatkowy). Począwszy od 2020 roku Spółka zrezygnowała z tej formy rozliczania zaliczek na podatek dochodowy.

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODRO CZONY	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>131 553</b>	<b>99 041</b>
Odniesione na wynik finansowy	130 626	98 201
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	36 763	31 641
- zobowiązania z tytułu leasingu	46 413	50 538
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	669	5 337
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	4 916	4 269
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	3 731	5 419
- aktywowane straty podatkowe	28 578	0
- aktualizacja wartości pożyczek udzielonych	8 884	0
- aktualizacja należności	454	427
- aktualizacja udziałów w jednostkach powiązanych	0	11
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	216	487
- inne	2	72
Odniesione w pozostałe całkowite dochody	927	840
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	927	840
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>50 252</b>	<b>53 188</b>
Odniesiona na wynik finansowy	50 161	53 097
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	45 148	49 600
- przychody niezafakturowane	1 107	3 191
- różnice kursowe	214	214
- należności z tyt. udzielonych pożyczek - naliczone odsetki oraz wycena bilansowa	2 929	0
- wycena środków pieniężnych	745	0
- inne	18	92
Odniesione w pozostałe całkowite dochody	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
<b>Aktywa/(Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>81 301</b>	<b>45 853</b>



Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku podatek odroczonego prezentowany jest per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W 2020 roku nie wystąpiła działalność zaniechana w Spółce.

W dniu 17 maja 2019 roku Zarząd Orbis S.A., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy), a następnie w dniu 29 maja 2019 roku podjął decyzję dotyczącą zbycia działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. i spółki należące do Grupy Kapitałowej Orbis. W dniu 31 października 2019 roku sfinalizowana została sprzedaż całej hotelowej działalności serwisowej (tzw. light asset business) przez Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne na rzecz spółek zależnych od Accor S.A. Szczegółowe informacje na temat tej transakcji zamieszczono w nocie 3 informacji dodatkowej do rocznego jednostkowego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

## 8. ZYSK/(STRATA) PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk/(stratę) przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku/(straty) 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/(strata) rozwodniony przypadający na jedną akcję oblicza się poprzez podzielenie zysku/(straty) netto za rok obrotowy przypadającego na zwykłych akcjonariuszy przez średnią ważoną liczbę wyemitowanych akcji zwykłych występujących w ciągu roku obrotowego skorygowaną o wpływ elementów rozważających.

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

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

	2020	2019
Zysk/(strata) netto	(178 145)	778 676
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt.)	46 077	46 077
<b>Zysk/(strata) na akcję (w zł)</b>	<b>(3,9)</b>	<b>16,9</b>

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Na rzeczowe aktywa trwałe składają się środki trwałe, środki trwałe w budowie oraz aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing".

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Środki trwałe	1 211 203	1 294 754
Środki trwałe w budowie	48 660	57 185
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	288 797	304 803
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 548 660</b>	<b>1 656 742</b>

\* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w nocie 19.2.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2020 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 2020 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>51 269</b>	<b>0</b>	<b>2 459 867</b>	<b>725 501</b>	<b>109</b>	<b>3 236 746</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 511 349)	(430 538)	(105)	(1 941 992)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>51 269</b>	<b>0</b>	<b>948 518</b>	<b>294 963</b>	<b>4</b>	<b>1 294 754</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>9 415</b>	<b>0</b>	<b>41 954</b>	<b>34 558</b>	<b>0</b>	<b>85 927</b>
zakup	9 415	0	41 638	32 464	0	83 517
inne	0	0	316	2 094	0	2 410
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(22 422)</b>	<b>0</b>	<b>(735)</b>	<b>(1 952)</b>	<b>0</b>	<b>(25 109)</b>
sprzedaż	0	0	0	(27)	0	(27)
likwidacja	0	0	(14)	(312)	0	(326)
inne	0	0	(721)	(1 613)	0	(2 334)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(22 422)	0	0	0	0	(22 422)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(8 022)	(942)	0	(8 964)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	0	(77 726)	(57 677)	(2)	(135 405)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>38 262</b>	<b>0</b>	<b>903 989</b>	<b>268 950</b>	<b>2</b>	<b>1 211 203</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>38 262</b>	<b>0</b>	<b>2 406 756</b>	<b>733 439</b>	<b>108</b>	<b>3 178 565</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 502 767)	(464 489)	(106)	(1 967 362)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>38 262</b>	<b>0</b>	<b>903 989</b>	<b>268 950</b>	<b>2</b>	<b>1 211 203</b>

Zwiększenia z tytułu zakupów środków trwałych w 2020 roku zostały szczegółowo opisane w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2020.

Zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych dotyczy działki zlokalizowanej w Krakowie.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2019 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 2019 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>122 550</b>	<b>291 664</b>	<b>2 490 392</b>	<b>667 039</b>	<b>109</b>	<b>3 571 754</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(12 068)	(53 608)	(1 510 179)	(423 766)	(102)	(1 999 723)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>110 482</b>	<b>238 056</b>	<b>980 213</b>	<b>243 273</b>	<b>7</b>	<b>1 572 031</b>
<b>Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing"</b>	<b>(58 539)</b>	<b>(238 056)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(296 595)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>50 642</b>	<b>106 300</b>	<b>0</b>	<b>156 942</b>
zakup	0	0	2 707	68 655	0	71 362
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	47 935	36 754	0	84 689
inne	0	0	0	891	0	891
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(674)</b>	<b>0</b>	<b>(4 701)</b>	<b>(4 258)</b>	<b>0</b>	<b>(9 633)</b>
sprzedaż	0	0	(3 788)	(3 233)	0	(7 021)
likwidacja	0	0	(19)	(259)	0	(278)
inne	0	0	(864)	0	0	(864)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(674)	0	0	0	0	(674)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0	0	(30)	(766)	0	(796)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(3 811)	0	0	(3 811)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	0	(73 825)	(50 352)	(3)	(124 180)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>51 269</b>	<b>0</b>	<b>948 518</b>	<b>294 963</b>	<b>4</b>	<b>1 294 754</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>51 269</b>	<b>0</b>	<b>2 459 867</b>	<b>725 501</b>	<b>109</b>	<b>3 236 746</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 511 349)	(430 538)	(105)	(1 941 992)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>51 269</b>	<b>0</b>	<b>948 518</b>	<b>294 963</b>	<b>4</b>	<b>1 294 754</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku stan środków trwałych w budowie oraz ich odpisów aktualizujących przedstawia tabela poniżej:

<b>ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE</b>	<b>stan na 31.12.2020</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>
Wartość brutto środków trwałych w budowie	48 971	59 660
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	(311)	(2 475)
<b>Środki trwałe w budowie razem</b>	<b>48 660</b>	<b>57 185</b>

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2020 roku a 31 grudnia 2019 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 76 023 tys. zł. oraz przyjęć na stan aktywów trwałych w kwocie 156 051 tys. zł. Dodatkowo na zmniejszenie środków trwałych w budowie wpłynęło utworzenie odpisu aktualizującego w kwocie 311 tys. zł.

Nakłady inwestycyjne poniesione w 2020 roku zostały przeznaczone głównie na budowę nowych hoteli: ibis Styles Szczecin i Tribe Kraków Stare Miasto oraz modernizację funkcjonujących w sieci hoteli: Novotel Gdańsk Marina, Novotel Poznań Centrum, Mercure Warszawa Grand, Novotel Warszawa Centrum, ibis Warszawa Centrum oraz ibis Warszawa Stare Miasto. Więcej informacji na temat nakładów inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis w 2020 roku.

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na rzeczowych aktywach trwałych znajduje się w nocie 29 do niniejszego sprawozdania finansowego.

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

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE</b>	<b>stan na 31.12.2020</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(20 189)</b>	<b>(25 610)</b>
ujęcie odpisu na środki trwałe	(8 964)	(3 811)
ujęcie odpisu na środki trwałe w budowie	(311)	(955)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	2 475	9 752
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu	892	435
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(26 097)</b>	<b>(20 189)</b>

Na podstawie przeprowadzonych testów na utratę wartości w 2020 roku (opis w nocie 5.6). Spółka ujęła odpis aktualizujący wartość trzech hoteli z segmentu Up&Midscale w łącznej kwocie 8 964 tys. zł.

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.

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 25 384 tys. zł składają się, oprócz nieruchomości ujętych zgodnie z MSR 40 "Nieruchomości inwestycyjne" (22 918 tys. zł), również aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" (2 466 tys. zł). Informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w nocie 19.2.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2020 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 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 044</b>	<b>16</b>	<b>2 060</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 523)	(16)	(1 539)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>521</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>22 422</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22 422</b>
przekwalifikowanie ze środków trwałych	22 422	0	0	0	22 422
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Odpis amortyzacyjny za okres	0	0	(25)	0	(25)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>22 422</b>	<b>0</b>	<b>496</b>	<b>0</b>	<b>22 918</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>22 422</b>	<b>0</b>	<b>2 044</b>	<b>16</b>	<b>24 482</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 548)	(16)	(1 564)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>22 422</b>	<b>0</b>	<b>496</b>	<b>0</b>	<b>22 918</b>

Zwiększenie salda nieruchomości inwestycyjnych w 2020 roku dotyczy przekwalifikowania z rzeczowych aktywów trwałych do nieruchomości inwestycyjnych gruntu zlokalizowanego w Krakowie oddanego częściowo w najem krótkoterminowy.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2019 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 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>1 828</b>	<b>11 388</b>	<b>1 016</b>	<b>14 232</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(323)	(8 410)	(1 016)	(9 749)
<i>w tym umorzenie</i>	0	(323)	(8 158)	(1 016)	(9 497)
<i>w tym odpisy z tytułu utraty wartości</i>	0	0	(252)	0	(252)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>1 505</b>	<b>2 978</b>	<b>0</b>	<b>4 483</b>
przekwalifikowanie ze środków trwałych	0	0	30	766	796
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(2 408)</b>	<b>(718)</b>	<b>(3 126)</b>
sprzedaż	0	0	(2 408)	(718)	(3 126)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	0	(79)	(48)	(127)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>521</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 044</b>	<b>16</b>	<b>2 060</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 523)	(16)	(1 539)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>521</b>

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

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>(252)</b>
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	248
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	0	4
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku nie była dokonywana wycena nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

## 11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2020 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>92 250</b>	<b>36</b>	<b>11 246</b>	<b>83</b>	<b>103 615</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(19)	(9 621)	0	(10 541)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>91 349</b>	<b>17</b>	<b>1 625</b>	<b>83</b>	<b>93 074</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>728</b>	<b>720</b>	<b>1 448</b>
zakup	0	0	0	720	720
inne	0	0	728	0	728
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(803)</b>	<b>(803)</b>
inne	0	0	0	(803)	(803)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(4)	0	(4)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 022)	0	(1 026)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>91 349</b>	<b>13</b>	<b>1 327</b>	<b>0</b>	<b>92 689</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>92 250</b>	<b>36</b>	<b>10 611</b>	<b>0</b>	<b>102 897</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(23)	(9 284)	0	(10 208)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>91 349</b>	<b>13</b>	<b>1 327</b>	<b>0</b>	<b>92 689</b>

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>12 057</b>	<b>192</b>	<b>120 438</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(15)	(10 202)	0	(11 118)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>21</b>	<b>1 855</b>	<b>192</b>	<b>109 320</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 027</b>	<b>945</b>	<b>1 972</b>
zakup	0	0	0	945	945
inne	0	0	1 027	0	1 027
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(13 418)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 054)</b>	<b>(14 472)</b>
sprzedaż	(13 418)	0	0	0	(13 418)
inne	0	0	0	(1 054)	(1 054)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	(2 485)	0	0	0	(2 485)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 257)	0	(1 261)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>91 349</b>	<b>17</b>	<b>1 625</b>	<b>83</b>	<b>93 074</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>92 250</b>	<b>36</b>	<b>11 246</b>	<b>83</b>	<b>103 615</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(19)	(9 621)	0	(10 541)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>91 349</b>	<b>17</b>	<b>1 625</b>	<b>83</b>	<b>93 074</b>

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

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

#### Test na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy

Wartość firmy w kwocie 91 349 tys. zł powstała w wyniku zakupu udziałów w spółce zależnej Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A.

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

- Hotele Up&Midscale – przypisana im wartość firmy wynosi 31 845 tys. zł,
- Hotele ekonomiczne – przypisana im wartość firmy wynosi 59 504 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka przeprowadziła coroczny test na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy. Możliwą do odzyskania wartość przypisaną do grupy aktywów będących częścią obydwu powyższych segmentów operacyjnych ustalono na podstawie wartości godziwej, oszacowanej przez niezależnego rzeczoznawcę. Więcej informacji na temat przeprowadzonej wyceny znajduje się w notcie 5.6.

W wyniku przeprowadzonego testu nie stwierdzono utraty wartości w odniesieniu do grupy aktywów będących częścią wyodrębnionych segmentów, do których została zaalokowana wartość firmy.



Szczegółowa informacja na temat odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości niematerialnych prezentuje się następująco:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ujęcie odpisu	(4)	(2 485)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	2 485
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(4)</b>	<b>0</b>

## 12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Poniżej przedstawiono informacje o jednostkach zależnych według stanu na dzień 31 grudnia 2020 roku, w których Orbis S.A. posiada udziały bezpośrednio:

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość bilansowa udziałów/akcji
Orbis Corporate Sp. z o.o. w likwidacji*	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Polska	turystyka, transport, hotelarsko-gastronomiczna	0
UAB Hekon	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Litwa	hotelarsko-gastronomiczna	13 688
Katerinska Hotel s.r.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Czechy	hotelarsko-gastronomiczna	279 260
Accor Pannonia Hotels Zrt.	bezpośrednio 99,92%	bezpośrednio 99,92%	Węgry	hotelarsko-gastronomiczna	82 677
Accor Hotels Romania s.r.l.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Rumunia	hotelarsko-gastronomiczna	91 804
<b>Razem</b>					<b>467 429</b>

\*W dniu 13 stycznia 2021 został złożony do KRS-u wniosek o likwidację Orbis Corporate Sp. z o.o. w likwidacji. Z dniem 28 stycznia 2021 Spółka została wykreślona z Rejestru Przedsiębiorców.

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
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

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 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>467 429</b>	<b>467 529</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>58 500</b>
Dopłaty do kapitału	0	58 500
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(58 600)</b>
Sprzedaż	0	(58 600)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>467 429</b>	<b>467 429</b>

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Orbis S.A. nie posiadał udziałów i akcji mniejszościowych.

### 13. POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Orbis S.A. nie posiadał pożyczek udzielonych. Stan należności z tytułu pożyczek udzielonych na dzień 31 grudnia 2020 roku przedstawiał się następująco:

Data umowy	Kwota i waluta pożyczki (w tys.) wg stanu na 31.12.2020	Termin spłaty ostatniej raty wg umowy	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>AccorInvest Group S.A</b>				
17.03.2020	770 000 PLN	17.06.2021	738 655	0
<b>RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE</b>			<b>738 655</b>	<b>0</b>
Pożyczki długoterminowe			523 240	
Pożyczki krótkoterminowe			215 415	

#### Pożyczka udzielona spółce AccorInvest Group S.A

W dniu 18 marca 2020 roku Orbis S.A. udzielił na rzecz AccorInvest Group S.A pożyczki w kwocie 1 020 mln zł na okres trzech miesięcy z możliwością jej przedłużenia. Pożyczka oprocentowana została na warunkach rynkowych, co potwierdzone zostało w opinii sporządzonej przez niezależnego doradcę podatkowego z grupy EY. W dniu 16 czerwca 2020 roku część pożyczki w kwocie 770 mln zł została przedłużona na okres kolejnych 12 miesięcy. Jednocześnie część pożyczki udzielonej przez Orbis w kwocie 250 mln zł została spłacona przez AccorInvest Group S.A. w dniu 17 czerwca 2020 roku. Na podstawie podpisanego aneksu termin płatności pożyczki przypada na 17 czerwca 2021 roku, jednakże aktualnie ustalane jest przedłużenie terminu jej spłaty (po pomniejszeniu o 200 mln zł, które ma być spłacone) do czerwca 2024 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka przeprowadziła analizę odzyskiwalności udzielonej pożyczki. W efekcie przeprowadzonego testu został utworzony odpis na oczekiwane straty kredytowe w wysokości 46 760 tys. zł.

### 14. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów ubezpieczeń	412	531
Inne inwestycje długoterminowe - dzieła sztuki	212	237
Pozostałe	5	0
<b>Pozostałe aktywa długoterminowe razem</b>	<b>629</b>	<b>768</b>

## 15. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Materiały	1 749	3 949
Towary	38	55
<b>Zapasy razem</b>	<b>1 787</b>	<b>4 004</b>

W 2020 oraz 2019 roku w Spółce nie wystąpiły przestanki do utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

## 16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Należności z tytułu dostaw i usług	12 780	37 101
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>8 842</i>	<i>17 310</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(824)	(567)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>11 956</b>	<b>36 534</b>

Inne należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>11 681</b>	<b>8 965</b>
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	11 403	8 551
Należności sporne	1 776	1 874
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	0	33
Pozostałe należności	278	381
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 776)	(1 874)
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 472</b>	<b>2 166</b>
<b>Należności krótkoterminowe inne netto</b>	<b>13 153</b>	<b>11 131</b>

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan odpisu na początek okresu</b>	<b>(2 441)</b>	<b>(3 105)</b>
sprzedaż działalności serwisowej (tzw. asset light)	0	360
ujęcie odpisu	(934)	(1 563)
cofnięcie odpisu	557	1 789
wykorzystanie odpisu	218	78
<b>Stan odpisu na koniec okresu</b>	<b>(2 600)</b>	<b>(2 441)</b>

Ujęcie i cofnięcie odpisu aktualizującego wartość należności zostało rozpoznane w rachunku zysków i strat w pozycji Utrata wartości należności 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 dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności na podstawie ich indywidualnej analizy. W przypadku wystąpienia wysokiego prawdopodobieństwa straty Spółka tworzy odpis aktualizujący.

Więcej informacji na temat ryzyka kredytowego znajduje się w nocie 30.2.3 niniejszego sprawozdania.

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

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Należności nieprzeterminowane	23 690	40 768
Należności przeterminowane, w tym:	4 019	9 338
- do 1 miesiąca	1 071	4 814
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	414	1 883
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	277	594
- od 6 miesięcy do 1 roku	175	160
- powyżej roku	2 082	1 887
<b>Razem należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>27 709</b>	<b>50 106</b>
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	(7)	(54)
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(2 593)	(2 387)
- do 1 miesiąca	(104)	(10)
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(154)	(62)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(78)	(333)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(175)	(95)
- powyżej roku	(2 082)	(1 887)
<b>Razem odpisy aktualizujące należności</b>	<b>(2 600)</b>	<b>(2 441)</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>25 109</b>	<b>47 665</b>

Na rzecz Spółki nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

Informacje na temat ryzyka walutowego znajdują się w nocie 30.2.2 niniejszego sprawozdania.

## 17. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Środki pieniężne w banku i w kasie	15 556	389 255
Krótkoterminowe lokaty bankowe	3 920	1 049 944
Cash pooling	112 108	0
Inne środki pieniężne	87	1 150
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>131 671</b>	<b>1 440 349</b>

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

Do marca 2020 roku Spółka lokowała swoje wolne środki pieniężne głównie na krótkoterminowych lokatach bankowych, których termin zapadalności był nie dłuższy niż 3 miesiące. Od marca, wolne środki pieniężne są przeznaczane głównie na zasilenie grupowego cash pooling, którego liderem jest AccorInvest Group S.A., a członkami są spółki zależne AccorInvest Group S.A. (więcej informacji o cash pooling w nocie 3).

Na koniec 2020 roku na saldo cash poolu wynosiło 112 108 tys. zł. Do dnia 31 grudnia 2020 roku Spółka nie korzystała z cash pooling.

Pozostałe wolne środki pieniężne są lokowane na jednodniowe lokaty bankowe w formie overnight. Na koniec 2020 roku na saldo lokat składała się lokata w PLN w kwocie 3 920 tys. zł

## 18. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na aktywa i zobowiązania klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	0	2 647
Pozostałe aktywa	0	674
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży razem</b>	<b>0</b>	<b>3 321</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu*	0	2 661
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży razem</b>	<b>0</b>	<b>2 661</b>

\* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu znajduje się w nocie 19

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka nie posiada aktywów i zobowiązań klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. W marcu 2020 roku dokonano sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing". W lipcu 2020 roku sfinalizowano transakcje sprzedaży niezabudowanej nieruchomości gruntowej położonej w Elblągu. Nieruchomość ta stanowiła na dzień 31 grudnia 2020 roku pozostałe aktywo klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2020 i 2019 roku:

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (POZOSTAE AKTYWA)	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>674</b>	<b>8 690</b>
<b>Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing"</b>	<b>0</b>	<b>(6 752)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>674</b>
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	0	674
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(674)</b>	<b>(1 938)</b>
sprzedaż nieruchomości	0	(1 938)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>674</b>

## 19. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

### 19.1 UMOWY LEASINGU

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, zobowiązania Spółki z tytułu leasingu dotyczą głównie **praw wieczystego użytkowania gruntów**, na których posadowionych jest 40 hoteli oraz nieruchomości niehotelowe należące do Spółki. Opłata za wieczyste użytkowanie gruntów jest opłatą stałą z możliwością zmiany nie częściej niż co 3 lata. Termin wygaśnięcia tych umów przypada na lata 2030 - 2097.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada ponadto zobowiązania z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town, biura w Warszawie oraz samochodów.

W 2020 roku podjęto decyzję o zakończeniu działalności hotelu Sofitel Wrocław Old Town. Umowa leasingu tego hotelu wygasła z końcem marca 2021.

**Umowa najmu biura w Warszawie** obowiązuje do kwietnia 2024 roku. Płatności z tytułu najmu biura są stałe, zdenominowane w walucie EUR. Zgodnie z umową Spółka ma możliwość przedłużenia leasingu na okres kolejnych 3 - 5 lat. Umowa nie zawiera opcji wykupu.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2020 roku Spółka posiada w leasingu samochody osobowe. Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale do 2 lat.

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, Spółka korzysta również z leasingu krótkoterminowego oraz z leasingu niskocennych przedmiotów, w tym m.in. leasingu sprzętu gastronomicznego i cateringowego, ekspresów do kawy, dystrybutorów z wodą, telewizorów, wyposażenia pokoi (pościel, meble), sprzętu IT (drukarki, kserokopiarki, telefony, terminale, serwery, okablowanie), etc. Opłaty dotyczące leasingów krótkoterminowych oraz leasingów przedmiotów niskowartościowych ujmowane są w kosztach usług obcych.

Poniżej przedstawiono kwoty z tytułu leasingu ujęte w rachunku zysków i strat w 2020 roku:

KWOTY Z TYTUŁU LEASINGU UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2020	2019
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(7 313)	(13 247)
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(11 783)	(12 340)
Koszt związany z leasingami krótkoterminowymi	(2)	(8)
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości, z wyłączeniem leasingów krótkoterminowych aktywów o niskiej wartości	(3 106)	(4 664)
Dochód (część kapitałowa i odsetkowa raty) uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(431)	86
<b>Łączna wartość ujęta w rachunku zysków i strat</b>	<b>(22 635)</b>	<b>(30 173)</b>

Całkowity wpływ środków pieniężnych z tytułu leasingów wyniósł 8 704 tys. zł.

## 19.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania w 2020 i 2019 roku zaprezentowane w ramach następujących pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	288 797	304 803
Nieruchomości inwestycyjne	2 466	2 528
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	2 647
<b>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem</b>	<b>291 263</b>	<b>309 978</b>

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **rzeczowych aktywów trwałych** według stanu na **31 grudnia 2020 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu	Budynki hotelowe	Biura	Środki transportu	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>299 272</b>	<b>16 923</b>	<b>6 037</b>	<b>1 267</b>	<b>323 499</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(4 240)	(13 276)	(880)	(300)	(18 696)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>295 032</b>	<b>3 647</b>	<b>5 157</b>	<b>967</b>	<b>304 803</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>123</b>	<b>0</b>	<b>243</b>	<b>0</b>	<b>366</b>
zwiększenie opłaty	123	0	243	0	366
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(6 907)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(6 907)</b>
zmniejszenie opłaty	(6 907)	0	0	0	(6 907)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(2 188)	0	0	(2 188)
Odpis amortyzacyjny za okres	(4 194)	(1 459)	(1 202)	(422)	(7 277)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>284 054</b>	<b>0</b>	<b>4 198</b>	<b>545</b>	<b>288 797</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>292 490</b>	<b>16 923</b>	<b>6 280</b>	<b>1 184</b>	<b>316 877</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(8 436)	(16 923)	(2 082)	(639)	(28 080)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>284 054</b>	<b>0</b>	<b>4 198</b>	<b>545</b>	<b>288 797</b>

Zmniejszenie opłaty (6 907 tys. zł) jest efektem zakończonej sprawy spornej dotyczącej aktualizacji stawek za użytkowanie wieczyste gruntów w Warszawie.

Utworzony odpis aktualizujący dotyczy hotelu Sofitel Wrocław Old Town.



Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu	Budynki hotelowe	Biura	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>				
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>302 655</b>	<b>20 684</b>	<b>0</b>	<b>324 006</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0	0
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>302 655</b>	<b>20 684</b>	<b>0</b>	<b>324 006</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 428</b>	<b>0</b>	<b>9 888</b>	<b>12 627</b>
nowe umowy	275	0	9 888	11 474
zwiększenie opłaty	1 153	0	0	1 153
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 780)</b>	<b>(3 761)</b>	<b>(3 851)</b>	<b>(12 888)</b>
sprzedaż	(1 067)	0	0	(1 563)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(735)	0	0	(735)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 647)	0	0	(2 647)
zmniejszenie opłaty	(331)	0	0	(331)
skrócenie okresu leasingu	0	(3 761)	0	(3 761)
zmniejszenie z tytułu subleasingu	0	0	(3 851)	(3 851)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(5 755)	0	(5 755)
Odpis amortyzacyjny za okres	(4 271)	(7 521)	(880)	(13 187)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>295 032</b>	<b>3 647</b>	<b>5 157</b>	<b>304 803</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>				
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>299 272</b>	<b>16 923</b>	<b>6 037</b>	<b>323 499</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(4 240)	(13 276)	(880)	(18 696)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>295 032</b>	<b>3 647</b>	<b>5 157</b>	<b>304 803</b>

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **nieruchomości inwestycyjnych** według stanu na **31 grudnia 2020 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 571</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(43)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>2 528</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(26)</b>
zmniejszenie opłaty	(26)
Odpis amortyzacyjny za okres	(36)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 466</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>	
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>2 545</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(79)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 466</b>

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>4 843</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>4 843</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>735</b>
przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	735
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(2 990)</b>
sprzedaż	(2 471)
zmniejszenie opłaty	(519)
Odpis amortyzacyjny za okres	(60)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 528</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>2 571</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(43)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 528</b>

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży** według stanu na **31 grudnia 2020 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu
<b>Stan na 1 stycznia 2020 roku</b>	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>2 666</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(19)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>2 647</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(2 647)</b>
sprzedaż	(2 647)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>	
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>

Zmniejszenia z tytułu sprzedaży aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntu sprzedanej w marcu 2020 roku nieruchomości zlokalizowanej w Częstochowie.

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>5 455</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>5 455</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 647</b>
przeniesienie z rzeczowych aktywów trwałych	2 647
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(5 455)</b>
sprzedaż	(5 455)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 647</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>2 666</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(19)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>2 647</b>

### 19.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

Poniżej zaprezentowano szczegółową informację na temat zmian zobowiązań z tytułu leasingu w **2020 i 2019 roku**:

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>263 329</b>	<b>270 310</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	244 023	253 205
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	19 306	17 105
<b>Zwiększenia</b>	<b>13 205</b>	<b>24 772</b>
naliczone odsetki	11 750	12 253
nowe umowy	0	11 366
wycena zobowiązań w walucie obcej	1 199	0
reklasyfikacja	133	0
zwiększenie opłaty	123	1 153
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(22 454)</b>	<b>(31 753)</b>
spłata raty	(8 704)	(20 536)
wycena zobowiązań w walucie obcej	0	(41)
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	0	(3 960)
zmniejszenie opłaty	(13 750)	(850)
reklasyfikacja do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	0	(2 597)
skrócenie okresu leasingu	0	(3 769)
wycofanie leasingu	0	0
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>254 080</b>	<b>263 329</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	230 945	244 023
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	23 135	19 306

  

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>2 661</b>	<b>5 455</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 561	5 446
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	100	9
<b>Zwiększenia</b>	<b>33</b>	<b>2 684</b>
naliczone odsetki	33	87
reklasyfikacja	0	2 597
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(2 694)</b>	<b>(5 478)</b>
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	(2 561)	(5 478)
reklasyfikacja	(133)	0
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>2 661</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	0	2 561
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	0	100

Przyszłe niezdykontowane opłaty Spółki z tytułu leasingu prezentują się następująco:

ANALIZA TERMINÓW WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Przyszłe niezdykontowane opłaty leasingowe, wymagalne w okresie:</b>		
jednego roku	15 712	21 722
od 1 roku do 5 lat	50 761	60 154
powyżej 5 lat	748 975	804 367
<b>Przyszłe niezdykontowane opłaty leasingowe razem</b>	<b>815 448</b>	<b>886 243</b>

#### 19.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO

W dniu 30 października 2019 roku, wraz ze sprzedażą działalności serwisowej, Orbis zawarł z nabywcą tej działalności umowę podnajmu leasingowanej powierzchni biurowej na okres od 1 listopada 2019 roku do 16 kwietnia 2024 roku. W związku z tym, że okres subleasingu pokrywał się z okresem, na jaki Spółka zawarła umowę leasingu biura, umowa subleasingu została zaklasyfikowana przez Spółkę jako leasing finansowy. Aktywa oddane w najem zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Inwestycja leasingowa netto.

Z dniem 1 listopada 2020 roku, w związku z przejęciem przez Accor Services Poland Sp. z o.o. części praw i obowiązków Orbis z Umowy Najmu nastąpiło wycofanie inwestycji leasingowej netto oraz ponowne przeliczenie zobowiązania z tytułu umowy najmu biura w Warszawie.

Inwestycja leasingowa netto w podziale na część długoterminową i krótkoterminową w 2020 i 2019 roku kształtuje się następująco:

INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>3 803</b>	<b>0</b>
Długoterminowa	3 314	0
Krótkoterminowa	489	0
<b>Zwiększenia</b>	<b>334</b>	<b>3 889</b>
rozpoznanie inwestycji leasingowej netto	0	3 876
naliczone odsetki	42	9
wycena inwestycji w walucie obcej	292	4
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 137)</b>	<b>(86)</b>
splata raty	(431)	(86)
wycofanie inwestycji leasingowej netto	(3 706)	0
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>0</b>	<b>3 803</b>
Długoterminowa	0	3 314
Krótkoterminowa	0	489

Przychody finansowe z inwestycji leasingowej netto wyniosły w 2020 roku 42 tys. zł.

Przyszłe niezdykontowane należne opłaty Spółki z tytułu subleasingu prezentują się następująco:

TERMINY WYMAGALNOŚCI NALEŻNYCH OPŁAT LEASINGOWYCH Z TYTUŁU SUBLEASINGU	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Przyszłe niezdykontowane należne opłaty leasingowe, wymagalne w okresie:</b>		
jednego roku	0	539
od 1 roku do 2 lat	0	1 029
od 2 do 3 lat	0	1 029
od 3 do 5 lat	0	1 029
od 4 do 5 lat	0	302
powyżej 5 lat	0	0
<b>Przyszłe niezdykontowane należne opłaty leasingowe razem</b>	<b>0</b>	<b>3 928</b>
Niezrealizowane dochody finansowe	0	(125)
<b>Inwestycja leasingowa netto</b>	<b>0</b>	<b>3 803</b>

## 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 31.12.2020	stan na 31.12.2019
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>

W dniu 11 marca 2020 roku Spółka AccorInvest Group S.A. nabyła 98,56% akcji Orbis, w tym 85,8% akcji posiadanych przez grupę Accor S.A. Nabycie akcji odbyło się w wyniku wezwania do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki ogłoszonego w dniu 17 grudnia 2019 roku.

Jednocześnie w dniu 15 kwietnia 2020 roku, w wyniku przymusowego wykupu akcji Spółki, AccorInvest Group S.A. nabyła 664 656 akcji Orbis S.A. odpowiadających 1,44% kapitału zakładowego Spółki. Po rozliczeniu przymusowego wykupu AccorInvest posiada bezpośrednio 46 077 008 akcji Orbis S.A. odpowiadających 100% kapitału zakładowego Spółki

Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 21 maja 2021 roku przez akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu ustalony 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, jak również zmianę stanu posiadania akcji przez tych akcjonariuszy w okresie od 1 stycznia 2020 roku do dnia 21 maja 2021 roku, przedstawiono poniżej:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji na dzień 21.05.2021	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 21.05.2021	Zmiana w strukturze własności znaczących pakietów akcji w okresie od 01.01.2020 do 21.05.2021
	(odpowiada liczbie głosów na WZA)	(odpowiada % udziałowi w ogólnej liczbie głosów na WZA)	
Accor S.A.	0	0,00%	-85,84 p.p.
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	0	0,00%	-4,99 p.p.
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.*	0	0,00%	-5,03 p.p.
AccorInvest Group S.A.	46 077 008	100,00%	+100,00 p.p.

Na dzień publikacji jedynym akcjonariuszem, posiadającym 100 procent głosów na Walnym Zgromadzeniu Orbis S.A., jest Spółka AccorInvest Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu.

## 20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

Pozostałe kapitały obejmują na dzień 31 grudnia 2020 roku nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej oraz efekt wyceny dzieł sztuki, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa długoterminowe.

	stan na 31.12.2020			stan na 31.12.2019		
	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
<b>Pozostałe kapitały ogółem</b>	<b>133 424</b>	<b>(91)</b>	<b>133 333</b>	<b>133 424</b>	<b>(91)</b>	<b>133 333</b>

Kwoty 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 KAPITAŁ REZERWOWY W CELU UMORZENIA AKCJI**

Działając na podstawie art. 362 § 1 pkt 5 oraz art. 396 § 4 i 5 ustawy z dnia 15 września 2000 roku - KSH, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Orbis S.A. uchwałą nr 5 z dnia 12 listopada 2019 roku wyraziło zgodę oraz upoważniło Zarząd Spółki do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki w celu ich umorzenia.

W celu sfinansowania nabywania akcji w ramach Programu, stosownie do postanowień art. 396 § 4 i 5 i art. 348 § 1 KSH, Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę nr 5 z dnia 12 listopada 2019 roku o utworzeniu kapitału rezerwowego na potrzeby Programu i przeznaczonych na zapłatę ceny za akcje nabyte przez Spółkę w ramach Programu i pokrycie kosztów ich nabycia. Na potrzeby zasilenia kapitału rezerwowego, kwota 850 mln zł została przeniesiona z zysków zatrzymanych Spółki (a dokładnie ze środków pochodzących z zysku, które mogą być przeznaczone na wypłatę dywidendy) na kapitał rezerwowy utworzony na potrzeby realizacji Programu.

W związku z ogłoszonym w grudniu 2019 roku przez AccorInvest Group S.A. wezwaniem na sprzedaż wszystkich akcji Orbisu, Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o wstrzymaniu analiz dotyczących możliwości realizacji programu odkupu akcji w celu ich umorzenia. W związku z tym, że aktualnie nie ma żadnych planów, aby taki wykup był realizowany, Zarząd Spółki zamierza zarekomendować Walnemu Zgromadzeniu Orbis S.A. likwidację kapitału rezerwowego utworzonego na ten cel.

### **20.4 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 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji zgodnie z KSH wynosiły 30 718 tys. zł.

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 24 czerwca 2020 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2019 w kwocie 778 676 tys. zł postanowiono pozostawić w całości w Spółce jako zysk zatrzymany z przeznaczeniem na cele statutowe.

### **20.5 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. Wskaźnik rentowności kapitału spadł w 2020 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym czego powodem była poniesiona strata netto spowodowana ograniczeniem działalności gospodarczej branży hotelarskiej wywołanej przez COVID-19. Ponadto w 2019 roku dokonano sprzedaży działalności serwisowej co wpłynęło na pozytywny wynik finansowy dla tego okresu.

	2020	2019
Zysk/(strata) netto	(178 145)	778 676
Kapitał własny BO	2 699 444	2 121 463
Kapitał własny BZ	2 520 927	2 699 444
<b>Wskaźnik rentowności kapitału</b>	<b>-6,82%</b>	<b>32,30%</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 2020 roku nastąpił spadek wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym o 26,9 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt spadku kapitałów własnych w związku z poniesioną stratą netto.

	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Kapitał własny	2 520 927	2 699 444
Aktywa trwałe	2 739 332	2 270 229
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym</b>	<b>92,03%</b>	<b>118,91%</b>

Analizę kapitału uzupełnia wskaźnik stopy zadłużenia, prezentowany w nocie 30.2.4 sprawozdania finansowego.

## 21. WYEMITOWANE OBLIGACJE

W dniu 26 czerwca 2020 roku została wykupiona pierwsza transza obligacji zwykłych na okaziciela, serii ORB A 260620 w wysokości 300 000 tys. zł. Obligacje zostały wykupione według ich wartości nominalnej.

Spółka nadal posiada 200 tys. obligacji zwykłych na okaziciela serii ORB B 290721 wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku, 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 jest w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Termin wykupu obligacji według ich wartości nominalnej przypada w dniu 29 lipca 2021 roku.

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 Catalystr.

W 2020 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła łącznie 9 848 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji.

OBLIGACJE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	0	200 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	0	2 314
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji</b>	<b>0</b>	<b>202 314</b>
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	200 000	300 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	1 093	122
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji</b>	<b>201 093</b>	<b>300 122</b>
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji razem</b>	<b>201 093</b>	<b>502 436</b>

Informacje na temat zabezpieczeń ustanowionych w związku z emisją obligacji znajdują się w notce 29.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 22. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	4 175	7 230
Kaucje otrzymane	421	389
<b>Zobowiązania długoterminowe inne razem</b>	<b>4 596</b>	<b>7 619</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.

## 23. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	69 464	63 585
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych</i>	<i>44 291</i>	<i>21 259</i>
<b>Zobowiązania handlowe razem</b>	<b>69 464</b>	<b>63 585</b>

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	7 521	25 938
<b>Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem</b>	<b>7 521</b>	<b>25 938</b>

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2020 roku zmniejszyła się o 18 417 tys. zł w porównaniu z saldem zobowiązań z roku ubiegłego. Wynika to w szczególności z rozliczenia nakładów inwestycyjnych poniesionych na modernizację następujących hoteli: Novotel Szczecin, Novotel Kraków City West, Novotel Warszawa Centrum, Novotel Wrocław City, Novotel Poznań Centrum i ibis Warszawa Centrum. Dodatkowo w 2020 roku Spółka dokonała niższych zakupów inwestycyjnych w porównaniu do 2019 roku.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Orbis S.A. posiadał przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 9,7 mln zł. Największa wartość przyszłych zobowiązań inwestycyjnych związana jest z budową nowych hoteli: ibis Styles w Szczecinie oraz Tribe w Krakowie.

## 24. ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Spółki do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił. Na dzień 31 grudnia 2020 roku stan zobowiązań kontraktowych przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Otrzymane zaliczki i przedpłaty	13 943	18 953
<b>Zobowiązania kontraktowe razem</b>	<b>13 943</b>	<b>18 953</b>

Jako zobowiązanie kontraktowe ujmowane są przede wszystkim **otrzymane zaliczki i przedpłaty** na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta. Charakter dóbr i usług, które Spółka zobowiązuje się przekazać swoim klientom przedstawiony został w nocie 2.3.2. Spółka spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym wykonanie świadczenia (realizacji usługi) lub dostawy towaru. Zobowiązanie kontraktowe powstaje natomiast w momencie złożenia rezerwacji oraz uiszczenia płatności z góry przez klienta.

### Rezerwacje

Klienci mogą dokonywać rezerwacji usług dla własnych celów osobistych (rezerwacje indywidualne), jak również dla celów korporacyjnych. Rezerwacji usług hotelowych można dokonać przez stronę internetową [www.all.accor.com](http://www.all.accor.com), mailowo lub faxem bezpośrednio w hotelu bądź też można założyć rezerwację telefonicznie przez infolinię. Rezerwacji można również dokonać za pośrednictwem partnerów Spółki, tj. biur podróży, wypożyczalni samochodów, dostawców biletów lotniczych i kolejowych, jak również przez internetowe witryny rezerwacji hotelowych oraz zewnętrzne witryny o tematyce podróżniczej. Za pośrednictwem wymienionych kanałów dystrybucji klienci Orbis mogą dokonywać rezerwacji pokoi w hotelach różnych marek Accor.

Rezerwację uznaje się za przyjętą przez klienta z końcem procesu rezerwacji. Rezerwację uznaje się za dokonaną wraz z przyjęciem formularza rezerwacji, wniosku rezerwacyjnego lub wraz z uiszczeniem płatności z góry/podaniem danych karty kredytowej (w przypadku rezerwacji gwarantowanej – opisanej poniżej).

Rezerwacje są potwierdzane w zależności od dostępności pokoi. Wraz z potwierdzeniem rezerwacji podaje się klientowi numer rezerwacji. Potwierdzenie rezerwacji stanowi wiążące zobowiązanie stron do spełnienia wzajemnych świadczeń.

Klient może dokonać rezerwacji gwarantowanej lub niegwarantowanej. Rezerwacja niegwarantowana zachowuje ważność do godziny 18:00 planowanego dnia przyjazdu. Rezerwacja gwarantowana zachowuje ważność do końca pierwszej nocy hotelowej, tj. do godziny 12:00 następnego dnia. W celu dokonania rezerwacji gwarantowanej hotel wymaga zabezpieczenia finansowego w celu pokrycia ewentualnych opłat związanych z opóźnieniem anulowania lub niestawieniem się klienta w hotelu (tzw. no-show). Akceptowane są następujące formy zabezpieczenia:

- Karta kredytowa – wprowadzenie danych karty kredytowej jest potrzebne do celów pre-autoryzacji płatności,
- Przedpłata - kwota odpowiadająca opłacie za jedną noc w hotelu powinna zostać zapłacona przelewem na konto bankowe hotelu lub bezpośrednio w recepcji hotelu przed przyjazdem.

### Anulowanie oraz zmiana rezerwacji

Możliwość oraz warunki anulowania oraz zmiany rezerwacji określają warunki sprzedaży dla zarezerwowanej ceny.

W przypadku klientów indywidualnych, dokonanych rezerwacji z zapłatą z góry nie można zmieniać ani anulować w żaden sposób, a kwoty zapłacone z wyprzedzeniem jako zaliczki nie są zwracane, chyba że odnoszą się do tego warunki sprzedaży dla zarezerwowanej ceny. O ile warunki sprzedaży dla zarezerwowanej ceny sprzedaży na to pozwalają, rezerwacje można anulować za pośrednictwem strony internetowej lub bezpośrednio w hotelu. W przypadku wcześniejszego zakończenia pobytu przez klienta zapłacona zostanie pełna uzgodniona cena, natomiast w przypadku rezerwacji z zapłatą z góry nie przysługuje żaden zwrot z tego tytułu.

W przypadku klientów korporacyjnych rezerwacje gwarantowane i niegwarantowane mogą być anulowane bezpośrednio w hotelu, którego dotyczy rezerwacja (telefonicznie lub e-mailem) lub na stronie internetowej [www.all.accor.com](http://www.all.accor.com). W obydwu przypadkach, anulowanie rezerwacji do godziny 18:00 nie powoduje konsekwencji finansowych. Rezerwacje niegwarantowane, które nie zostały anulowane przed godziną 18:00 w dniu przyjazdu zostają automatycznie anulowane po godzinie 18:00. W przypadku rezerwacji gwarantowanych niepojawienie się klienta do godziny 12:00 kolejnego dnia skutkuje obciążeniem kwotą za pierwszą noc hotelową za każdy zarezerwowany pokój zgodnie z warunkami (stawkami) określonymi w umowie.

Faktury za usługi hotelowe wystawiane są przez dany hotel po zakończonym pobycie. Zobowiązanie za usługi nie przedpłacone wcześniej w całości lub w części jest regulowane przez klienta w recepcji danego hotelu przy wymeldowaniu (check-out) gotówką lub kartą płatniczą. Klienci korporacyjni w zależności od warunków podpisanych umów mają również możliwość opłacenia faktur w terminie późniejszym.

Z kolei w ramach pakietów konferencyjnych na rzecz klienta świadczone są kompleksowe usługi obejmujące obsługę spotkań organizowanych przez klienta w hotelach Spółki. Klient, po zawarciu umowy na świadczenie usług zawartych w ramach tzw. pakietu konferencyjnego, wpłaca zaliczkę w wysokości określonego % od wartości umowy. Umowa szczegółowo reguluje terminy wpłacania zaliczek na poczet należnego wynagrodzenia z tytułu pakietu konferencyjnego, jak i terminy ostatecznego rozliczenia po wykonaniu przez Spółkę zobowiązania. Klient uprawniony jest do anulowania całości lub części Pakietu Konferencyjnego na zasadach i terminach określonych w umowie, z zastrzeżeniem, iż zobowiązanie klienta do poniesienia przewidzianych opłat z tytułu anulowania całości / części rezerwacji ma charakter gwarancyjny.

## 25. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	0	690
<b>Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem</b>	<b>0</b>	<b>690</b>

## 26. INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>4 977</b>	<b>6 499</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	4 630	5 848
Rozrachunki z pracownikami	21	154
Kaucje otrzymane	326	497
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>6 305</b>	<b>36 889</b>
Zobowiązania wobec pracowników	3 443	28 030
Zobowiązania publiczno-prawne	2 656	6 393
Zobowiązania z tytułu sprzedaży działalności związanej z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy)	0	2 139
Pozostałe	206	327
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>11 282</b>	<b>43 388</b>

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

## 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 2020 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 2019. 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.

#### **Rezerwa na nagrody jubileuszowe**

Na 31 grudnia 2020 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 2020. 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	2019	2020	2021	2022-2025	2026-2030	następne lata
- stopa dyskonta	2,10%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,00%	4,00%	7,00%	4,50%

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych	2019	2020	2021	2022-2025	2026-2030	następne lata
- stopa dyskonta	2,10%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%	1,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			7,70%	4,00%	4,00%	3,50%

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

2020	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem koszty
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 576	443	2 019
Koszty odsetkowe netto	395	191	586
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(234)	(81)	(315)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	1 382	913	2 295
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 280	(372)	908
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>4 399</b>	<b>634</b>	<b>5 033</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>460</b>	<b>460</b>
<b>Razem</b>	<b>4 399</b>	<b>1 094</b>	<b>5 493</b>

2019	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem koszty
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 319	393	1 712
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 194)	(762)	(1 956)
Koszty odsetkowe netto	471	228	699
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(554)	(197)	(751)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	951	1 374	2 325
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 872	280	3 152
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>3 865</b>	<b>(141)</b>	<b>3 724</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>1 457</b>	<b>1 457</b>
<b>Razem</b>	<b>3 865</b>	<b>1 316</b>	<b>5 181</b>

Koszty bieżącego zatrudnienia oraz (zysk)/stratę z rozliczenia uwzględniono w wyniku finansowym Spółki jako koszty świadczeń pracowniczych w pozycji świadczenia na rzecz pracowników. W roku ubiegłym pozycja koszty przeszłego zatrudnienia oraz (zysk)/strata z rozliczenia obejmuje również rezerwy aktuarialne w wysokości 1 910 tys. zł przekazane do nowego właściciela dotyczące sprzedanej pod koniec października 2019 roku działalności serwisowej (tzw. asset light). Kwota tych rezerw została ujęta w zysku netto z działalności zaniechanej w 2019 roku.

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 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 2020 roku</b>	<b>18 007</b>	<b>8 879</b>	<b>26 886</b>
Koszty bieżących świadczeń	1 576	443	2 019
Koszt odsetkowy	395	191	586
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(234)	(81)	(315)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	1 382	913	2 295
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 280	(372)	908
Świadczenia wypłacone	(629)	(1 000)	(1 629)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>21 777</b>	<b>8 973</b>	<b>30 750</b>
Rezerwy krótkoterminowe	3 326	1 322	4 648
Rezerwy długoterminowe	18 451	7 651	26 102
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>21 777</b>	<b>8 973</b>	<b>30 750</b>



	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>16 250</b>	<b>8 053</b>	<b>24 303</b>
Koszty bieżących świadczeń	1 319	393	1 712
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 194)	(762)	(1 956)
Koszt odsetkowy	471	228	699
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(554)	(197)	(751)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	951	1 374	2 325
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 872	280	3 152
Świadczenia wypłacone	(2 108)	(490)	(2 598)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>18 007</b>	<b>8 879</b>	<b>26 886</b>
Rezerwy krótkoterminowe	1 662	1 733	3 395
Rezerwy długoterminowe	16 345	7 146	23 491
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>18 007</b>	<b>8 879</b>	<b>26 886</b>

Przy kalkulacji rezerwy na nagrody jubileuszowe i odpawy emerytalne została przeprowadzona analiza wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń na kwotę rezerwy na 31 grudnia 2020 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 1 280 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 1 184 tys. zł niższa.

Analiza wrażliwości dla przewidywanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń wykazała, że przyjęcie wymiaru niższego o 0,5 p.p. skutkowałoby spadkiem rezerwy o 1 136 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 1 474 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 2020 roku wynosi 6 lat (analogicznie jak w 2019 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
2021	3 383	1 305	4 688
2022	2 298	580	2 878
2023	2 759	614	3 373
2024	2 416	475	2 891
2025	2 414	621	3 035
lata 2026 - 2030	17 711	3 282	20 993
<b>Razem</b>	<b>30 981</b>	<b>6 877</b>	<b>37 858</b>

Prognozowane przepływy pieniężne w tabeli powyżej są wartościami niezdyktowanymi.

## 28. 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 2020 roku</b>	<b>879</b>	<b>556</b>	<b>1 435</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	243	243
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(517)	(517)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	0	(41)	(41)
<b>Stan na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>879</b>	<b>241</b>	<b>1 120</b>
Rezerwy krótkoterminowe	879	241	1 120
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2020 roku</b>	<b>879</b>	<b>241</b>	<b>1 120</b>

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>	<b>774</b>	<b>280</b>	<b>1 054</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	154	1 175	1 329
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(643)	(643)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	(49)	(256)	(305)
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>879</b>	<b>556</b>	<b>1 435</b>
Rezerwy krótkoterminowe	879	556	1 435
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2019 roku</b>	<b>879</b>	<b>556</b>	<b>1 435</b>

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 29.3.

Informacja na temat rezerw na świadczenia emerytalne i podobne znajduje się w nocie 28.

## **29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA UMOWNE**

### **29.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI**

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 23 maja 2019 roku operatem szacunkowym z dnia 3 czerwca 2019 roku wyniosła 837 332 tys. zł. Wartość księgowa tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2020 roku wynosi 190 500 tys. zł.

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

W dniu 8 października oraz 5 listopada 2018 roku, bank Société Générale Spółka Akcyjna Oddział w Polsce, na zlecenie spółki Orbis S.A., wystawił Gwarancje Bankowe na rzecz beneficjenta gwarancji - spółki Gold Project Sp. z o.o. sp. jawna (dawniej Złote Tarasy Warsaw III S.Á.R.L. spółka jawna) z siedzibą w Warszawie (beneficjent gwarancji). Gwarancje zostały wystawione w celu zabezpieczenia zapłaty wymaganych płatności wynikających z podpisanej w dniu 27 września 2018 roku Umowy najmu, zawartej pomiędzy Orbis S.A. a Złote Tarasy Warsaw III S.Á.R.L. spółka jawna (aktualnie Gold Project Sp. z o.o. sp. jawna), dotyczącej najmu powierzchni biurowej oraz miejsc parkingowych, położonych w kompleksie handlowo-usługowo-biurowym o nazwie Złote Tarasy w Warszawie.

Gwarancje Bankowe zostały udzielone do kwoty 140,9 tys. EUR w przypadku najmu powierzchni biurowej oraz 6,6 tys. EUR w przypadku najmu miejsc parkingowych. Termin ważności gwarancji przypada odpowiednio na 7 października 2021 roku oraz 4 listopada 2021 roku.

### **29.3 SPRAWY SPORNE**

Spółka nie zidentyfikowała istotnych wartościowo postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrazowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań i wiarytelności Spółki z wyjątkiem opisanych poniżej.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku prowadzono 2 postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczących aktualizacji stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w następujących miastach:

- Warszawa (ibis Warszawa Centrum),
- Gdańsk (Novotel Centrum)

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 1 610,5 tys. zł i została ujęta w zobowiązaniach krótkoterminowych.

W 2020 roku zakończono sprawę dotyczącą aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelami ibis oraz ibis budget Reduta. Na podstawie prawomocnego wyroku, w lipcu 2020 roku Orbis zapłacił kwotę 1 798,2 tys. zł, stanowiącą różnicę pomiędzy ustalonymi przez sąd opłatami a opłatami dotychczas uiszczanymi za lata 2013-2019, natomiast od 2020 roku Spółka będzie uiszczala wyższą niż dotychczas (ale dużo niższą niż dochodził Skarb Państwa) opłatę roczną.

W dniu 30 lipca 2020 r. do spółki Orbis S.A. wpłynął pozew złożony w sądzie w Grecji w Patrii, w którym powodowie domagają się od Orbis S.A. zapłaty zobowiązania w łącznej kwocie 2 470 tys. EUR. Podstawą roszczenia jest szkoda majątkowa i moralna, jaka według strony powodowej, została wyrządzona w wyniku przerwania przez Orbis S.A. negocjacji, których przedmiotem było planowane nabycie przez Orbis S.A. 100% udziałów w serbskiej spółce NEW COMPANY D.O.O. z siedzibą w Belgradzie, prowadzącej hotel w Belgradzie pod nazwą „Hotel IN”, w której każdy z powodów posiadał po 25% udziałów. Orbis wniósł o odrzucenie lub oddalenie powództwa podnosząc w szczególności następujące argumenty: (i) brak jurysdykcji greckiego sądu, (ii) brak wiążącego zobowiązania Orbisu do zakupu hotelu, (iii) brak podstawy i uzasadnienia dla roszczeń odszkodowawczych. Obecnie Orbis oczekuje na pierwsze posiedzenie sądu

## **30. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI**

### **30.1 RYZYKO BIZNESOWE**

#### **30.1.1 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 renegocjacją 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.

Wpływ pandemii COVID-19 na działalność hotelarską został opisany w nocie 3.

#### **30.1.2 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.

#### **30.1.3 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.

## **30.2 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.

### **30.2.1 Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowania na zmienną stopę procentową w postaci wyemitowanych obligacji.

Ewentualny wzrost stóp procentowych od wyemitowanych obligacji spowoduje wzrost kosztów finansowania i wpłynie niekorzystnie na wynik finansowy Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku Orbis S.A. posiadał zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 201,1 mln zł oprocentowane 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.

Stopy procentowe, na których oparte jest oprocentowanie obligacji (WIBOR 6M), od stycznia do lipca 2020 roku wyniosły 1,79, natomiast od sierpnia do grudnia 2020 roku, stopy procentowe spadły do poziomu 0,28.

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 1 005 tys. zł.

### **30.2.2 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 grudnia 2020 roku Spółka posiadała środki pieniężne denominowane w walutach obcych. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów i zaciągniętych/udzielonych 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. Zarówno w 2020 oraz 2019 Spółka nie skorzystała z zabezpieczenia związanego z instrumentami pochodnymi.

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

		stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
w walucie obcej	EUR	11 248	37 980
równowartość w walucie polskiej	PLN	51 908	161 738
w walucie obcej	RON	0	16 058
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	14 293
<b>Należności</b>			
w walucie obcej	EUR	425	443
równowartość w walucie polskiej	PLN	1 961	1 887
<b>Zobowiązania</b>			
w walucie obcej	EUR	1 156	4 803
równowartość w walucie polskiej	PLN	5 333	20 454
<b>Ekspozycja netto (w PLN)</b>		<b>48 536</b>	<b>157 464</b>

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

Stopień 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 obrotowego 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 2020	Wynik za rok 2019
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	5 191	17 603
Należności/(Zobowiązania)	(337)	(1 857)
<b>Razem wpływ zmiany kursu na wynik</b>	<b>4 854</b>	<b>15 746</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.

### 30.2.3 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 oraz posiadającymi wiarygodne ratingi.

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

#### **30.2.4 Ryzyko płynności**

Do końca 2019 roku spółka zabezpieczała płynność głównie poprzez wykorzystanie kredytów i pożyczek zewnętrznych długoterminowych oraz posiadanie czynnych linii kredytowych w rachunku bieżącym. Przejściowo wolne środki pieniężne były lokowane w krótkoterminowe lokaty bankowe.

Od marca 2020 roku, tj. od wybuchu pandemii COVID-19, utrzymanie płynności finansowej stało się jednym z kluczowych obszarów analiz Zarządu Spółki. Poziom dostępnej gotówki jest na bieżąco monitorowany przez Dział Zarządzania Płynnością Finansową. Systematycznie sporządzane są analizy zrealizowanych przepływów pieniężnych oraz prognozy tych przepływów na kolejne kilka miesięcy.

Zarządzanie płynnością finansową odbywa się w ścisłej współpracy z właścicielem - AccorInvest Group S.A. W marcu Orbis przystąpił do grupowego cash pooling, do którego przekazywane są nadwyżki środków pieniężnych posiadanych przez spółki wchodzące w skład Grupy. W przypadku wystąpienia zaburzeń w bieżącym regulowaniu zobowiązań, Spółka ma możliwość korzystania z tych środków.

Orbis S.A. monitoruje płynność finansową także poprzez analizę stopy zadłużenia oraz wskaźnika bieżącej płynności.

Stopa zadłużenia jest obliczana jako iloraz zobowiązań ogółem oraz sumy pasywów. Na koniec 2020 roku stopa zadłużenia spadła o 9,3 p.p. w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2019 roku. Jest to w szczególności efekt spłaty pierwszej transzy obligacji w wysokości 300 mln zł w terminie wynikającym z warunków emisji tj. w dniu 26 czerwca 2020 roku. Ponadto Spółka na dzień 31 grudnia 2020 nie wykazuje zobowiązania z tytułu podatku dochodowego w związku z poniesioną stratą.

	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Zobowiązania ogółem	593 849	1 066 613
Suma pasywów	3 114 776	3 766 057
<b>Stopa zadłużenia</b>	<b>19,1%</b>	<b>28,3%</b>

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten zwiększył się nieznacznie w porównaniu z rokiem ubiegłym wskutek wyższego procentowego spadku zobowiązań krótkoterminowych (głównie na skutek zmiany zobowiązania z tytułu obligacji oraz brak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego) w porównaniu z procentowym spadkiem aktywów obrotowych i zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (w tym głównie spadek środków pieniężnych w związku z poniesioną stratą finansową spowodowaną zamknięciem hoteli z powodu pandemii wywołanej wirusem COVID-19).

	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	375 444	1 495 828
Zobowiązania krótkoterminowe	332 206	586 505
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>	<b>1,13</b>	<b>2,55</b>

Kapitał obrotowy netto na koniec 2020 roku wyniósł 57 181 tys. zł w porównaniu do 928 966 tys. zł na koniec ubiegłego roku. Spadek kapitału obrotowego wynika przede wszystkim z obniżenia się salda środków pieniężnych na koniec 2020 roku.

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 2020 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	1 340	0	201 320	0	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	22 465	378	16 771	29 845	5
Inne zobowiązania*	6 165	236	1 430	4 041	592
<b>Razem wydatki z tytułu zobowiązań</b>	<b>29 970</b>	<b>614</b>	<b>219 521</b>	<b>33 886</b>	<b>597</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 (niezdykontowanych).



### **30.3 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 posiada wewnętrzny system compliance, którego bieżące funkcjonowanie realizowane jest przez Dział Prawny. W ramach systemu compliance, przede wszystkim monitorowana jest zgodność działań Spółki z obowiązującymi je regulacjami prawnymi. Praktyczne stosowanie systemu compliance obejmuje w szczególności analizę zmian prawa i ich ewentualny wpływ na funkcjonowanie Spółki oraz podejmowanie działań przygotowujących Spółkę do przedmiotowo istotnych zmian legislacyjnych. Ponadto system compliance obejmuje czynności polegające na opracowywaniu lub opiniowaniu projektów (wzorów) umów i dokumentów wewnętrznych Spółki, jak również wydawanie interpretacji obowiązujących przepisów prawa oraz wyjaśnianie zgłaszanych lub stwierdzonych w toku działalności Spółki wątpliwości dotyczących praktycznego stosowania określonych regulacji prawnych.

### **30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI**

Marki, pod którymi działają hotele Orbis S.A. i ich reputacja stanowią najważniejsze wartości dla Spółki. Możliwości 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.

### **30.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI**

#### **30.5.1 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.

#### **30.5.2 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.

### 31. INSTRUMENTY FINANSOWE

#### 31.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Spółki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych (według MSSF9):

	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Aktywa finansowe</b>		
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	882 560	1 477 297
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	283 021	600 229

#### 31.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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 31.12.2020		stan na 31.12.2019	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	131 671	131 671	1 440 349	1 440 349
Pożyczki udzielone	738 655	738 655	0	0
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	12 234	12 234	36 948	36 948
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	201 093	198 200	502 436	505 470
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	81 928	81 928	97 793	97 793

Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2020 oraz 31 grudnia 2019 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

W przypadku środków pieniężnych i ich ekwiwalentów oraz należności i zobowiązań krótkoterminowych wartość bilansowa jest zbliżona do wartości godziwej ze względu na ich gotówkowy charakter, krótki termin zapadalności tych instrumentów oraz fakt, iż wycena bilansowa należności uwzględnia utratę ich wartości.

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

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).

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

W 2020 roku Spółka nie posiadała powiązań zabezpieczających z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

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

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

#### 32.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ

Płace i inne krótkoterminowe świadczenia z tytułu pełnienia funkcji w Zarządzie oraz Radzie Nadzorczej Orbis S.A. wypłacone oraz potencjalnie należne przedstawiają się następująco:

	Rok zakończony 31 grudnia 2020	Rok zakończony 31 grudnia 2019
<b>Zarząd Spółki:</b>	<b>6 952</b>	<b>6 656</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	5 441	5 528
Świadczenia po okresie zatrudnienia	135	0
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	1 376	1 128
<b>Rada Nadzorcza:</b>	<b>492</b>	<b>566</b>
Krótkoterminowe świadczenia pracownicze	302	566
Świadczenia z tytułu rozwiązania stosunku pracy	190	0
<b>RAZEM:</b>	<b>7 444</b>	<b>7 222</b>

Członkowie Zarządu Orbis nie otrzymywali w 2020 i 2019 roku wynagrodzenia z tytułu zasiadania we władzach Spółki Orbis, z wyjątkiem Pana Dominika Sołtysika, który w 2020 roku otrzymał 1,9 tys. EUR (oraz 1,9 tys. EUR w 2019 roku) z tytułu pełnienia funkcji Dyrektora Zarządzającego w litewskiej spółce zależnej UAB Hekon.

Członkowie Rady Nadzorczej będący pracownikami Accor S.A. oraz AccorInvest Group S.A. nie pobierają wynagrodzenia z tytułu pełnionej funkcji w Orbis S.A.

#### 32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

W rozumieniu MSR 24 podmiotami powiązanymi ze Spółką są członkowie kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliscy członkowie ich rodzin, jednostki zależne i stowarzyszone oraz jednostka dominująca i podmioty z nią powiązane. Do dnia 11 marca 2020 roku podmiotem dominującym w stosunku do Spółki był Accor S.A., natomiast od 11 marca 2020 roku jest nim spółka AccorInvet Group S.A.

Przychody od spółek Grupy Accor w 2020 roku obejmują przede wszystkim przychody z tytułu odsetek od pożyczki udzielonej jednostce dominującej. Natomiast w 2019 roku przychody te obejmowały głównie przychody za wsparcie w sprzedaży, promowanie sieci Accor i rozwój programu lojalnościowego w Polsce oraz w krajach bałtyckich.

Koszty zakupu usług od spółek Grupy Accor obejmują przede wszystkim:

- opłaty franchisingowe,
- opłaty za zarządzanie,
- opłaty rezerwacyjne,
- opłaty marketingowe, dystrybucyjne,
- opłaty za korzystanie z aplikacji informatycznych,
- koszty dotyczące programu lojalnościowego.

PRZYCHODY I KOSZTY	2020	2019
<b>Przychody</b>	<b>35 116</b>	<b>257 697</b>
od jednostki dominującej	24 801	1 696
od jednostek zależnych	649	253 743
od jednostek zależnych od jednostki dominującej	4 768	2 258
od jednostek z Grupy Accor mających istotny wpływ na jednostkę	4 898	0
<b>Koszty</b>	<b>43 365</b>	<b>58 660</b>
wobec jednostki dominującej	4 698	38 276
wobec jednostek zależnych	7	870
wobec jednostek zależnych od jednostki dominującej	17 844	19 514
wobec jednostek z Grupy Accor mających istotny wpływ na jednostkę	20 816	0

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA	stan na 31.12.2020	stan na 31.12.2019
<b>Należności</b>	<b>8 938</b>	<b>17 310</b>
od jednostki dominującej	96	0
od jednostek zależnych	1 956	6 009
od jednostek zależnych od jednostki dominującej	0	11 301
od jednostek z Grupy Accor mających istotny wpływ na jednostkę	6 886	0
<b>Pożyczki udzielone</b>	<b>738 566</b>	<b>0</b>
jednostce dominującej	738 566	0
<b>Zobowiązania</b>	<b>44 291</b>	<b>21 259</b>
wobec jednostki dominującej	4 698	7
wobec jednostek zależnych	0	2
wobec jednostek zależnych od jednostki dominującej	0	21 250
wobec jednostek z Grupy Accor mających istotny wpływ na jednostkę	39 593	0

Do marca 2020 roku pozycje dotyczące jednostki dominującej obejmują transakcje dokonane przez spółkę Orbis S.A. ze spółką Accor S.A. natomiast od marca 2020 roku - ze spółką AccorInvest.

Na dzień 31 grudnia 2020 roku oraz 31 grudnia 2019 roku Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

We wszystkich prezentowanych w niniejszym sprawozdaniu okresach pomiędzy Orbis S.A. a jednostkami z nią powiązanymi nie wystąpiły transakcje zawierane na warunkach innych niż rynkowe.

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

- 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.

### 33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2020	2019
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>22 556</b>	<b>308</b>
potrącenie wierzytelności Spółki z tytułu usług z zobowiązaniem do wniesienia dopłat do kapitału spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o.	0	(58 500)
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	114	279
zmiana stanu innych należności	(99)	0
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	0	(5 917)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	0	(12 093)
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>22 571</b>	<b>(75 923)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zobowiązań kontraktowych</b>	<b>(5 010)</b>	<b>277</b>
zmiana stanu zobowiązań kontraktowych z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	0	1 801
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(5 010)</b>	<b>2 078</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów</b>	<b>(47 667)</b>	<b>(16 346)</b>
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	17 655	22 485
kompensata z pożyczką udzieloną	0	4 214
zaliczka na podatek dochodowy dotycząca roku ubiegłego	0	(2 084)
zmiana stanu pozostałych zobowiązań z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	0	22 579
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(30 012)</b>	<b>30 848</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów</b>	<b>(690)</b>	<b>(11 154)</b>
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	690	11 154
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rezerw</b>	<b>3 549</b>	<b>2 964</b>
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(460)	(1 457)
zmiana stanu rezerw z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	0	1 910
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>3 089</b>	<b>3 417</b>

<b>Inne korekty</b>	<b>54 872</b>	<b>12 972</b>
aktualizacja wartości aktywów trwałych	11 466	13 006
wycofanie subleasingu	55	0
Odpis na oczekiwane straty kredytowe	46 760	0
zmniejszenie opłat leasingowych z tyt. COVID	(3 409)	0
inne	0	(34)
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>54 872</b>	<b>12 972</b>

Zmiana stanu zapasów przedstawiona w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych jest równa bilansowej zmianie stanu.

#### 34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 18 marca 2021 roku Orbis S.A. poinformowała, iż w konsekwencji porozumienia poczynionego przez jedynego akcjonariusza - AccorInvest Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu, jako kredytobiorcę w ramach umowy kredytowej o łącznej wartości 4.500.000.000 EUR z kredytodawcami, obejmującymi wskazane w Umowie Kredytowej banki i instytucje:

- w dniu 23 lutego 2021 roku AccorInvest Group S.A. zawarła Aneks do Umowy Kredytowej ze Stronami Finansującymi ( Umowa Zmieniająca i Ujednolicająca - Amendment and Restatement Agreement), który zawiera jako warunek zawieszający zobowiązanie Spółki do ustanowienia zabezpieczenia w formie cesji wierzytelności na rzecz AccorInvest Group S.A. z tytułu pożyczki z dnia 17 marca 2020 roku ze zmianami z dnia 15 czerwca 2020 roku, przy czym cesja zostanie zawarta po dokonaniu przez Spółkę spłaty obligacji serii ORB B 290721, o łącznej wartości 200.000.000 PLN i nie później niż 27 września 2021 roku;
- w dniu 17 marca 2021 roku została zawarta umowa pomiędzy określonymi Stronami Finansującymi (Głównymi Kredytodawcami w rozumieniu Umowy Zmieniającej i Ujednolicającej), Grupą AccorInvest SA, określonymi spółkami Grupy AccorInvest, w tym Orbis S.A. oraz określonymi innymi stronami („Intercreditor Agreement”), która reguluje i organizuje ranking i pierwszeństwo zobowiązań spółek Grupy AccorInvest;
- w dniu 18 marca 2021 roku zawarta została umowa gwarancji (Guarantee Agreement), na podstawie której Spółka udzieliła gwarancji za wykonanie zobowiązań finansowych Grupy AccorInvest wynikających z Umowy Kredytowej.

Ponadto w ramach ustaleń poczynionych na podstawie Umowy Zmieniającej i Ujednolicającej (Amendment and Restatement Agreement), AccorInvest Group S.A. ustawi na rzecz Stron Finansujących zastaw rejestrowy na wszystkich posiadanych akcjach Spółki, stanowiących 100 % kapitału zakładowego.

Orbis S.A. wyjaśnia, iż zawarcie powyżej wskazanych umów i ustanowienie zastawu rejestrowego, było niezbędne, jako warunek zawarcia Umowy Zmieniającej i Ujednolicającej (Amendment and Restatement Agreement), mającej na celu znaczące wydłużenie terminu zapadalności Umowy Kredytowej jak również jest związane z uzyskaniem przez AccorInvest SAS, francuską spółkę zależną AccorInvest Group S.A. dodatkowego finansowania obejmującego pożyczkę gwarantowaną przez państwo francuskie (PGE) w wysokości 477 mln EUR oraz dokapitalizowanie AccorInvest Group S.A. przez akcjonariuszy w kwocie 477 mln EUR. Poprzez realizację wszystkich tych kroków AccorInvest Group S.A. zabezpiecza płynność całej Grupy AccorInvest

W związku z powyższym zaangażowanie i wsparcie ze strony Orbis S.A. w restrukturyzacji Umowy Kredytowej, pozostaje w interesie i jest korzystne dla Spółki. Wynika to w szczególności z udziału Orbis S.A. oraz jej spółek zależnych w porozumieniu cash pooling, którego liderem jest AccorInvest Group S.A., zapewniającym bieżące finansowanie działalności spółek uczestniczących w cash pooling, w ramach środków finansowych posiadanych przez wszystkie spółki grupy kapitałowej AccorInvest.

Orbis S.A. uzyskał zgodę Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy na zawarcie powyżej wskazanych umów, przy czym w ramach powyższej zgody, jedyny akcjonariuszy Spółki – AccorInvest Group S.A. potwierdził jednocześnie możliwość spłaty swoich zobowiązań z tytułu Umowy Kredytowej, po jej zmianie i odnowieniu, w związku z czym udzielone przez Spółkę zabezpieczenia, nie powinny wpływać na jej bieżącą działalność i wypłacalność.

Spółka stoi na stanowisku, iż zawarcie powyższych umów i zagwarantowanie zabezpieczeń, nie będzie miało wpływu na jej terminowe wywiązanie się ze wszystkich zobowiązań wynikających z Obligacji, w tym wypłatę odsetek oraz wykup obligacji ustalony na 29 lipca 2021 r.

Ponadto, Obligacje zabezpieczone są hipoteką umowną na nieruchomościach (hotelach), należących do Orbis S.A., opisanych szczegółowo w nocie 29.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
21.05.2021	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	
21.05.2021	Dominik Sołtysik	Wiceprezes Zarządu	
21.05.2021	Inesa Kuczalska	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
21.05.2021	Inesa Kuczalska	Członek Zarządu	