



Grupa Kapitałowa Orbis

Raport roczny za 2019 rok

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

20 lutego 2020 roku

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.	6
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
1. WPROWADZENIE	9
1.1 GRUPA KAPITAŁOWA ORBIS	10
2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY	11
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	11
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	11
2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS OPINII Z ZASTRZEŻENIEM	12
2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	13
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH	34
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF	34
2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 "LEASING" NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ORBIS	36
2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	43
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2019 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE GRUPY	45
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	48
4.1 SEGMENTY OPERACYJNE	48
4.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	51
4.3 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG I OBSZARY GEOGRAFICZNE	54
4.4 PRZYCHODY Z GŁÓWNYCH PRODUKTÓW I USŁUG	55
4.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	55
4.6 SEZONOWOŚĆ LUB CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	55
5. PRZYCHODY I KOSZTY	56
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	56
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	56
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	56
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE	57
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	57
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	58
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	58
5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	58
5.9 PRZYCHODY FINANSOWE	58
5.10 KOSZTY FINANSOWE	59
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	60
7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	63
8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	66
9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	66
10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	66
11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	71

12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	74
13. POZOSTAŁE AKTYWA DŁGOTERMINOWE	77
14. ZAPASY	77
15. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	77
16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	80
17. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	80
18. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU.....	82
18.1 UMOWY LEASINGU	82
18.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	83
18.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	87
18.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO	88
19. KAPITAŁ WŁASNY	89
19.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	89
19.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY	91
19.3 KAPITAŁ REZERWOWY W CELU UMORZENIA AKCJI.....	91
19.4 KAPITAŁ Z PRZELICZENIA JEDNOSTEK ZAGRANICZNYCH	92
19.5 ZYSKI ZATRZYMANE.....	92
19.6 UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	92
19.7 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	92
20. OBLIGACJE	94
21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	95
22. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	97
23. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE INNE.....	97
24. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	98
25. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE.....	99
26. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	100
27. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE.....	106
28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE.....	106
28.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA	106
28.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI.....	106
28.3 SPRAWY SPORNE.....	107
29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI	108
29.1 RYZYKO BIZNESOWE	108
29.2 RYZYKO FINANSOWE	108
29.3 RYZYKO PRAWNE	113
29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI	113
29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	113
30. INSTRUMENTY FINANSOWE	114
30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	114
30.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH.....	114
31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)	115
31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA	115
31.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI.....	117
32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH	118
33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	119

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok 2019

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018* <i>(według MSR 17)</i>
Przychody netto ze sprzedaży	5.1	1 455 296	1 401 004
Usługi obce	5.2	(323 370)	(296 686)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(363 886)	(357 749)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(204 495)	(184 197)
Podatki i opłaty	5.2	(31 926)	(42 608)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(10 765)	(12 425)
Utrata wartości należności	5.2	(453)	1 180
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	527	2 625
EBITDAR		520 928	511 144
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	(11 744)	(57 724)
EBITDA operacyjna		509 184	453 420
Amortyzacja	5.2	(222 248)	(170 589)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych		286 936	282 831
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	60 667	130 480
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	(10 439)	546
Koszty restrukturyzacji	5.7	(2 329)	(899)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	5.8	(5 642)	(1 531)
Zysk z działalności operacyjnej		329 193	411 427
Przychody finansowe	5.9	6 390	1 821
Koszty finansowe	5.10	(52 231)	(18 187)
Zysk przed opodatkowaniem		283 352	395 061
Podatek dochodowy	6	(52 654)	(54 051)
Zysk netto z działalności kontynuowanej		230 698	341 010
Zysk netto z działalności zaniechanej	7	1 027 888	22 348
Zysk netto za okres		1 258 586	363 358
- przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		1 258 246	363 198
- przypisany udziałom niekontrolującym		340	160
Zysk na jedną akcję zwykłą			
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej za okres (w zł)	8	27,31	7,88
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej - działalność kontynuowana (w zł)		5,00	7,39
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej - działalność zaniechana (w zł)		22,31	0,49

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

Definicje poszczególnych poziomów wyniku znajdują się w nocie 2.4.4.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok 2019

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018* <i>(według MSR 17)</i>
Zysk netto za okres		1 258 586	363 358
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	26	(1 513)	(1 182)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		276	215
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	19.4	(29 943)	18 407
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych		0	75
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		0	(14)
Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu		(31 180)	17 501
Całkowite dochody za okres		1 227 406	380 859
- przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej		1 227 088	380 699
- przypisane udziałom niekontrolującym		318	160

* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
według stanu na 31 grudnia 2019 roku

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2019 <i>(według MSSF 16)</i>	31.12.2018 <i>(według MSR 17)</i>
Aktywa trwałe		2 810 055	2 546 642
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	10	2 655 070	2 415 834
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	18.2	552 036	0
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	11	3 049	3 538
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	18.2	2 528	0
Wartości niematerialne, w tym:	12	98 120	114 831
- wartość firmy	12	95 621	111 682
Aktywa kontraktowe	21	0	388
Inwestycja leasingowa netto	18.4	3 314	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	49 734	10 983
Pozostałe aktywa długoterminowe	13	768	1 068
Aktywa obrotowe		2 092 017	663 148
Zapasy	14	6 777	6 463
Należności handlowe	15	54 625	69 707
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	565	4 385
Należności krótkoterminowe inne	15	24 823	44 759
Inwestycja leasingowa netto	18.4	489	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	16	2 004 738	537 834
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:	17	3 321	8 690
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	18.2	2 647	0
AKTYWA RAZEM		4 905 393	3 218 480

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.
według stanu na 31 grudnia 2019 roku

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2019 <i>(według MSSF 16)</i>	31.12.2018 <i>(według MSR 17)</i>
Kapitał własny		3 414 678	2 386 786
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		3 413 999	2 386 425
Kapitał zakładowy	19.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	19.2	133 333	133 333
Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	19.3	850 000	0
Zyski zatrzymane	19.5	1 935 154	1 727 659
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	19.4	(22 242)	7 679
Udziały niekontrolujące	19.6	679	361
Zobowiązania długoterminowe		728 770	545 411
Obligacje	20	202 314	502 111
Zobowiązania z tytułu leasingu	18.3	461 277	0
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	32 532	196
Zobowiązania kontraktowe	21	0	2 097
Przychody przyszłych okresów	22	0	10 928
Zobowiązania długoterminowe inne	23	7 619	7 200
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	26	24 007	21 341
Rezerwy na zobowiązania	24	1 021	1 538
Zobowiązania krótkoterminowe		759 284	286 283
Obligacje	20	300 122	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	18.3	52 217	0
Zobowiązania handlowe	25	100 627	80 706
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	25	37 640	73 595
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	154 407	13 603
Zobowiązania kontraktowe	21	33 889	30 779
Przychody przyszłych okresów	22	3 431	6 735
Zobowiązania krótkoterminowe inne	25	71 928	76 124
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	26	3 411	3 389
Rezerwy na zobowiązania	24	1 612	1 352
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	17	2 661	0
- zobowiązania z tytułu leasingu	18.3	2 661	0
PASYWA RAZEM		4 905 393	3 218 480

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za rok 2019

	Nota	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej					Udziały niekontrolujące	Razem
		Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		

Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018

Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)		517 754	133 272	0	1 440 378	(10 728)	201	2 080 877
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15		0	0	0	(1 227)	0	0	(1 227)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)		517 754	133 272	0	1 439 151	(10 728)	201	2 079 650
- zysk netto za okres		0	0	0	363 198	0	160	363 358
- inne całkowite dochody/(straty)		0	61	0	(967)	18 407	0	17 501
Całkowite dochody za okres		0	61	0	362 231	18 407	160	380 859
- dywidendy		0	0	0	(73 723)	0	0	(73 723)
Stan na 31.12.2018	19	517 754	133 333	0	1 727 659	7 679	361	2 386 786

Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019

Stan na 01.01.2019 (dane zaraportowane)		517 754	133 333	0	1 727 659	7 679	361	2 386 786
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 16	2.7	0	0	0	(199 514)	0	0	(199 514)
Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)*		517 754	133 333	0	1 528 145	7 679	361	2 187 272
- zysk netto za okres		0	0	0	1 258 246	0	340	1 258 586
- inne całkowite dochody/(straty)		0	0	0	(1 237)	(29 921)	(22)	(31 180)
Całkowite dochody/(straty) za okres		0	0	0	1 257 009	(29 921)	318	1 227 406
- utworzenie kapitału rezerwowego w celu umorzenia akcji	19.3	0	0	850 000	(850 000)	0	0	0
Stan na 31.12.2019	19	517 754	133 333	850 000	1 935 154	(22 242)	679	3 414 678

* opis przekształcenia danych znajduje się w notcie 2.7.

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok 2019

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018 <i>(według MSR 17)</i>
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk przed opodatkowaniem, w tym:		1 501 904	421 070
- z działalności kontynuowanej		283 352	395 061
- z działalności zaniechanej	7	1 218 552	26 009
Korekty:		(944 807)	19 903
Amortyzacja	5.2, 7	222 255	170 600
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(1 286)	11 560
Odsetki i inne koszty finansowania zewnętrznego		32 715	12 532
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(1 265 430)	(144 563)
Zmiana stanu należności i aktywów kontraktowych	32	(35 764)	(13 693)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	32	3 436	2 918
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	85 843	(14 300)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	32	497	(1 628)
Zmiana stanu rezerw	32	2 915	(3 809)
Zmiana stanu zapasów	32	(393)	822
Inne korekty	32	10 405	(536)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		557 097	440 973
Podatek dochodowy zapłacony	6	(73 452)	(46 811)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		483 645	394 162
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		63 646	359 111
Przychody z tytułu odsetek		6 038	1 831
Wpływy netto ze sprzedaży działalności serwisowej	7	1 215 451	0
Inne wpływy inwestycyjne		6 720	4 860
Wydatki z tytułu przejęcia hoteli		0	(46 811)
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(226 007)	(266 576)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych		0	(10)
Udzielenie pożyczek		0	(607)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		1 065 848	51 798
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Spłaty kredytów i pożyczek		0	(40 539)
Spłata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek		0	(414)
Spłata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	20	(13 950)	(14 090)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0	(73 723)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	18.3	(50 059)	0
Płatności z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	18.3	(11 658)	0
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(75 667)	(128 766)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		1 473 826	317 194
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		(6 922)	5 796
Środki pieniężne na początek okresu		537 834	214 844
Środki pieniężne na koniec okresu	16	2 004 738	537 834

1. WPROWADZENIE

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowany rachunek zysków i strat, skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów i skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2019 rok i za 2018 rok, oraz noty objaśniające do wyżej wymienionych sprawozdań finansowych. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok obejmuje jednostkę dominującą i jej jednostki zależne (zwane łącznie „Grupą Kapitałową Orbis”, „Grupą Kapitałową” lub „Grupą”).

Rokiem obrotowym dla Spółki dominującej i spółek wchodzących w skład Grupy jest rok kalendarzowy. Czas trwania działalności wszystkich poszczególnych jednostek nie jest ograniczony. Sprawozdania finansowe wszystkich jednostek podporządkowanych sporządzone zostały za ten sam okres sprawozdawczy, co jednostki dominującej przy zastosowaniu, na potrzeby sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, spójnych zasad rachunkowości.

Sprawozdania finansowe poszczególnych jednostek Grupy są wykazywane w walucie podstawowego środowiska gospodarczego, w którym działają poszczególne jednostki (w „walucie funkcjonalnej”). Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się w złotych polskich (PLN), które są walutą prezentacji i walutą funkcjonalną jednostki dominującej.

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd w dniu 19 lutego 2020 roku.

Pozycje sprawozdań z sytuacji finansowej zagranicznych spółek zależnych przeliczono na walutę polską po kursie średnim NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku. Pozycje rachunku zysków i strat, sprawozdania z całkowitych dochodów oraz sprawozdań z przepływów środków pieniężnych zagranicznych spółek zależnych przeliczono na walutę polską po kursie stanowiącym średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na dzień kończący każdy miesiąc 2019 oraz 2018 roku. Wszystkie wynikające stąd różnice kursowe ujmuje się jako składnik kapitału własnego.

Kursy walutowe użyte w celu przeliczenia sprawozdań zagranicznych spółek zależnych przedstawia poniższa tabela:

WALUTA	Kurs średni w okresie sprawozdawczym		Kurs na koniec okresu sprawozdawczego	
	2019	2018	31.12.2019	31.12.2018
EUR/PLN	4,3018	4,2669	4,2585	4,3000
HUF/PLN	0,013198	0,013339	0,012885	0,013394
CZK/PLN	0,1676	0,1663	0,1676	0,1673
RON/PLN	0,9053	0,9165	0,8901	0,9229

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

1.1 GRUPA KAPITAŁOWA ORBIS

1.1.1 Jednostka dominująca

Jednostką dominującą w Grupie Kapitałowej jest spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, Polska, 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., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję dotyczącą transformacji firmy i podziale 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 („Sprzedający”) na rzecz spółek zależnych od Accor S.A. („Nabywcy”).

Transakcja sprzedaży działalności asset light obejmowała w szczególności wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Accor i Orbis S.A. w dniu 7 stycznia 2015 roku oraz Głównej Umowy Licencyjnej Soluxury (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Soluxury HMC i Orbis S.A. w tym samym dniu, na podstawie których Orbis S.A. był wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach Europy Środkowo-Wschodniej do 2035 roku (z czego przez minimum 10 lat na wyłączność). W ramach transakcji zostały zbyte również umowy o zarządzanie hotelami oraz umowy franczyzy, a także wszelkie inne umowy związane funkcjonalnie z działalnością serwisową Grupy Orbis. Na dzień transakcji (31 października 2019 roku) w ramach zawartych umów franczyzy funkcjonowało 45 hoteli (4 908 pokoje), natomiast w ramach umów o zarządzanie działało łącznie 21 hoteli (3 138 pokoi).

Jednocześnie, w dniu 31 października, spółka dominująca Orbis zawarła ze spółką Accor długoterminowe umowy o zarządzanie, które objęły wszystkie hotele własne lub dzierżawione przez Grupę Kapitałową Orbis. Tym samym współpraca z Accorem, będącym strategicznym partnerem i akcjonariuszem Orbis od 20 lat jest kontynuowana. Co więcej transakcja daje możliwość korzystania przez Orbis ze wszystkich 39 marek hotelowych w portfolio Accoru, co jest wartością dodaną przy dalszym rozwoju sieci hoteli. Więcej informacji na temat transakcji przedstawiono w nocie 3.

Informacje na temat struktury akcjonariatu znajdują się w nocie 19.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

1.1.2 Skład Grupy Kapitałowej

Orbis S.A. jest jednostką dominującą dla **Grupy Kapitałowej Orbis**, w skład której wchodzi spółki z branży hotelarskiej.

Grupa Orbis jest największym w Polsce i Europie Środkowo-Wschodniej operatorem hotelowym. Na koniec 2019 roku posiadała 73 hotele zlokalizowane w sześciu krajach. Hotele Grupy Orbis działają pod następującymi markami Accor: Sofitel, MGallery, Novotel, Mercure, ibis, ibis Styles oraz ibis budget.

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące udziałów w kapitale własnym, udziałów w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz przedmiotu działalności spółek zależnych, w których Orbis S.A. posiada udziały.

Skład Grupy Kapitałowej Orbis

SPÓŁKI ZALEŻNE	% udziału w kapitale własnym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Przedmiot działalności
UAB Hekon, Wilno	bepośrednio 100%	bepośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
Orbis Corporate Sp. z o.o., Warszawa*	bepośrednio 100%	bepośrednio 100%	turystyka, transport, hotelarsko-gastronomiczna
Katerinska Hotel s.r.o., Praga	bepośrednio 100%	bepośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
Accor Pannonia Hotels Zrt., Budapeszt	bepośrednio 99,92%	bepośrednio 99,92%	hotelarsko-gastronomiczna
Accor Hotels Romania s.r.l., Bukareszt	bepośrednio 100%	bepośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
5 Hotel Kft., Budapeszt	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	wynajem nieruchomości
Accor Pannonia Slovakia s.r.o., Bratysława	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	hotelarsko-gastronomiczna

* Spółka wyłączona z konsolidacji - nie prowadzi działalności gospodarczej.

1.1.3 Zmiany w strukturze Grupy i ich efekt, w tym łączenia działalności, nabycia i zbycia spółek zależnych oraz inwestycji długoterminowych

W dniu 31 października 2019 roku w ramach dokonanej sprzedaży działalności serwisowej w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa zostały zbyte na rzecz Accor Services Poland Sp. z o.o. wszystkie udziały Orbisu w spółce Orbis Kontrakty Sp. z o.o. z siedzibą w Warszawie.

1.1.4 Spółki nieobjęte konsolidacją

Konsolidacją nie jest objęta jednostka zależna, która nie jest istotna z punktu widzenia sumy bilansowej i wyniku finansowego Grupy.

Udziały w jednostkach zależnych nieobjętych konsolidacją są ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym w cenie nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości, a skutki wyceny są ujęte w wyniku finansowym.

2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY

2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

Niniejsze skonsolidowane 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 SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego przedstawiono w nocie 2.4 niniejszego sprawozdania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom w ciągu roku obrotowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów przedstawionych w nocie 2.6, w tym również wejścia w życie nowego standardu rachunkowości MSSF 16 "Leasing". Wpływ nowego standardu opisany został w nocie 2.7.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania pewnych kluczowych szacunków księgowych. Zarząd musi także podjąć szereg subiektywnych decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości Grupy. Obszary bardziej złożone lub wymagające dokonania subiektywnego osądu, jak również

obszary, w których założenia i oszacowania są znaczące dla sprawozdania finansowego jako całości, zostały opisane w nocie 2.8 niniejszego sprawozdania.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez jednostkę dominującą oraz jednostki Grupy Kapitałowej Orbis w dającej się przewidzieć przyszłości. Zdaniem Zarządu jednostki dominującej nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Grupę Kapitałową.

2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOSZĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRME AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS OPINII Z ZASTRZEŻENIEM

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta KPMG Audit Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za 2019 rok, zawiera zastrzeżenie dotyczące klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów w okresie porównywalnym, tj. na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

Problemy i wątpliwości związane z kwalifikacją prawa użytkowania wieczystego gruntów dla celów bilansowych, stanowiły jak dotąd nie tylko wynik subiektywnej oceny Zarządu Orbis S.A., ale miały również wymiar obiektywny, przejawiający się m.in. w tym, iż w okresie obowiązywania MSR 17 nie zostało wypracowane jednolite podejście do tej kwalifikacji zarówno wśród emitentów notowanych na rynkach regulowanych, jak również wśród czołowych firm audytorskich.

Biorąc pod uwagę cechy specyficzne dla praw wieczystego użytkowania gruntów, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą stali na stanowisku, iż prawa te powinny być ujmowane zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe. Na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane od Skarbu Państwa w wyniku decyzji administracyjnej zostały wprowadzone do ksiąg w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny na podstawie MSSF 1. Natomiast prawa wieczystego użytkowania gruntów zakupione przez Grupę zostały wprowadzone do ksiąg w wartości zakupu (tj. w wartości rynkowej). Prawa te podlegały amortyzacji przez czas trwania umowy, tj. maksymalnie przez okres 99 lat.

Zdaniem Zarządu i Rady Nadzorczej jednostki dominującej traktowanie praw wieczystego użytkowania gruntów jako formy leasingu operacyjnego oraz ujmowanie ich w ewidencji pozabilansowej nie odzwierciedlało charakteru ekonomicznego tych praw oraz spowodowałoby zniekształcenie informacji o rzeczywistej wartości majątku posiadanego przez Grupę, tj. jej istotne zaniżenie. Opis wpływu w ujęciu ilościowym wyrażonego przez firmę audytorską zastrzeżenia na dane finansowe Grupy na dzień 31 grudnia 2018 roku został przedstawiony w nocie 2.3 informacji dodatkowej do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na 2018 rok.

Powyższe podejście do prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntów Zarząd Orbis S.A. stosował konsekwentnie przez cały czas obowiązywania MSR 17. W związku z wejściem w życie MSSF 16 Leasing, Zarząd jednostki dominującej przeanalizował zapisy tego standardu i ocenił iż, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, który definiuje jako leasing *każdą umowę dającą klientowi prawo kontroli wykorzystania w wyznaczonym okresie zidentyfikowanego składnika aktywów, w zamian za zapłatę*, prawo wieczystego użytkowania gruntów może zostać uznane jako leasing. W ocenie Zarządu Orbis S.A., z uwagi na specyficzny charakter tego prawa (opisany szerzej w nocie 2.3 informacji dodatkowej do rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok), jednoznaczna jego kwalifikacja jako leasing jest utrudniona. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z MSSF 16 aktywa z tytułu prawa do użytkowania są ujmowane w bilansie (co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Grupę podejściem), począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów traktowane są przez Grupę jako leasing ujmowany zgodnie z MSSF 16 (więcej informacji nt. wpływu MSSF 16 przedstawiono w nocie 2.7 niniejszego sprawozdania finansowego).

2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ

2.4.1 Jednostki powiązane

2.4.1.1 Jednostki zależne

Jednostki zależne to wszystkie jednostki, nad którymi Grupa sprawuje kontrolę. Grupa posiada kontrolę, jeżeli:

- posiada władzę nad danym podmiotem,
- podlega ekspozycji na zmienne zwroty lub posiada prawa do zmiennych zwrotów z tytułu swojego zaangażowania w danej jednostce,
- ma możliwość wykorzystania władzy w celu kształtowania poziomu generowanych zwrotów.

Grupa weryfikuje swoją kontrolę nad innymi jednostkami, jeżeli wystąpiła sytuacja wskazująca na zmianę jednego lub kilku z wyżej wymienionych warunków sprawowania kontroli.

Jeżeli Grupa posiada mniej niż większość praw głosu w danej jednostce, ale posiadane prawa głosu wystarczają do umożliwienia jej jednostronnego kierowania istotnymi działaniami tej jednostki, znaczy to, że sprawuje nad nią kontrolę. Przy ocenie, czy prawa głosu w danej jednostce wystarczają dla zapewnienia kontroli, Grupa analizuje wszystkie istotne okoliczności, w tym:

- wielkość posiadanego pakietu praw głosu w porównaniu do rozmiaru udziałów i stopnia rozproszenia praw głosu posiadanych przez innych udziałowców;
- potencjalne prawa głosu posiadane przez Grupę, innych udziałowców lub inne strony;
- prawa wynikające z innych ustaleń umownych; a także
- dodatkowe okoliczności, które mogą dowodzić, że Grupa posiada lub nie posiada możliwości kierowania istotnymi działaniami w momentach podejmowania decyzji, w tym wzorce głosowania zaobserwowane na poprzednich zgromadzeniach udziałowców.

Jednostki zależne podlegają pełnej konsolidacji od dnia, w którym Grupa obejmuje nad nimi kontrolę. Ich konsolidacji zaprzestaje się od dnia, w którym Grupa traci kontrolę.

Przejęcie jednostki zależnej przez Grupę wykazuje się metodą nabycia. Cenę przejęcia mierzy się jako wartość godziwą przekazanych aktywów, wyemitowanych instrumentów kapitałowych i zaciągniętych lub przyjętych zobowiązań na dzień wymiany. Możliwe do zidentyfikowania aktywa oraz zobowiązania i zobowiązania warunkowe przejęte w ramach połączenia jednostek gospodarczych wycenia się w momencie początkowego ujęcia według wartości godziwej na dzień nabycia, bez względu na wielkość udziałów niekontrolujących. Nadwyżkę ceny przejęcia nad udziałem Grupy w wartości godziwej w możliwych do zidentyfikowania przejętych aktywach netto wykazuje się jako wartość firmy. Jeżeli koszt przejęcia jest niższy niż udział Grupy w wartości godziwej w aktywach netto przejętej jednostki zależnej, różnicę ujmuje się bezpośrednio w rachunku zysków i strat.

W przypadku przejęć pod wspólną kontrolą stosuje się metodę opisaną w nocie 2.4.3 do Skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

W przypadku, gdy jest to konieczne, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych dokonuje się korekt mających na celu ujednoczenie zasad rachunkowości stosowanych przez jednostkę z zasadami stosowanymi przez Grupę Kapitałową.

Transakcje wewnątrzgrupowe, salda oraz niezrealizowane zyski z transakcji między jednostkami Grupy podlegają wyłączeniu. Niezrealizowane straty również podlegają wyłączeniu, chyba że transakcja wykaże, że nastąpiła utrata wartości przekazanego składnika aktywów.

Wyłączeniu podlega wartość udziałów posiadanych przez jednostkę dominującą i inne jednostki objęte konsolidacją w jednostkach zależnych, która odpowiada udziałowi jednostki dominującej i innych jednostek Grupy Kapitałowej objętych konsolidacją w jednostkach zależnych.

2.4.1.2 Jednostki stowarzyszone

Jednostki stowarzyszone to wszystkie jednostki, na które Grupa wywiera znaczący wpływ, ale nie sprawuje nad nimi kontroli, co wiąże się zazwyczaj z udziałem w wysokości od 20% do 50% praw głosu. Znaczący wpływ oznacza zdolność uczestniczenia w ustalaniu polityki finansowej i operacyjnej jednostki stowarzyszonej, bez samodzielnego czy wspólnego sprawowania nad nią kontroli.

Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych wykazuje się metodą praw własności i w początkowym ujęciu ujmuje się je według ceny nabycia.

Wyniki finansowe, aktywa i zobowiązania jednostek stowarzyszonych ujmuje się w sprawozdaniu finansowym metodą praw własności. Zgodnie z metodą praw własności inwestycje w jednostkę stowarzyszoną wykazuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej po koszcie historycznym, ze stosowną korektą o zaistniałe po dacie przejęcia zmiany udziału Grupy w aktywach netto jednostki stowarzyszonej minus wszelkie utraty wartości poszczególnych inwestycji. Straty jednostek stowarzyszonych przekraczające wartość udziału Grupy w tych jednostkach (w tym wszelkie udziały długoterminowe, które w zasadzie stanowią część inwestycji netto Grupy w jednostkę stowarzyszoną) ujmuje się wyłącznie jeśli Grupa zaciągnęła wiążące zobowiązania prawne lub zwyczajowe lub dokonała płatności w imieniu jednostki stowarzyszonej.

Nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą dających się zidentyfikować aktywów netto jednostki stowarzyszonej na dzień nabycia ujmuje się jako wartość firmy. Wartość firmy włączona jest do wartości bilansowej inwestycji, a utratę jej wartości wycenia się w ramach tej inwestycji.

Jakąkolwiek nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nad kosztem przejęcia po dokonaniu przeszacowania ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

Grupa zaprzestaje stosowania metody praw własności w dniu, w którym dana inwestycja przestaje być jej jednostką stowarzyszoną, lub kiedy zostaje sklasyfikowana jako przeznaczona do sprzedaży. Jeżeli Grupa zatrzymuje jakieś udziały w byłej jednostce zależnej i udziały te stanowią składnik aktywów finansowych, Grupa wycenia je na ten dzień w wartości godziwej, którą traktuje jako wartość godziwą w chwili początkowego ujęcia zgodnie z MSSF 9. Różnicę między wartością bilansową jednostki stowarzyszonej na dzień zaprzestania stosowania metody praw własności a wartością godziwą zatrzymanych udziałów i wpływów ze zbycia części udziałów w tym podmiocie uwzględnia się przy obliczaniu zysku lub straty ze zbycia danej jednostki stowarzyszonej. Ponadto Grupa rozlicza wszystkie kwoty ujęte uprzednio w pozostałych całkowitych dochodach w odniesieniu do tej jednostki stowarzyszonej w taki sam sposób, w jaki należałoby rozliczać bezpośrednio zbycie odpowiednich aktywów lub zobowiązań przez tę jednostkę stowarzyszoną.

Niezrealizowane zyski na transakcjach pomiędzy Grupą a jej jednostkami stowarzyszonymi eliminuje się proporcjonalnie do udziału Grupy w jednostkach stowarzyszonych. Niezrealizowane straty również są eliminowane, chyba że transakcja dostarcza dowodów na wystąpienie utraty wartości przekazywanego składnika aktywów.

Tam, gdzie było to konieczne, zasady rachunkowości jednostek stowarzyszonych zostały zmienione, aby zachować spójność z zasadami rachunkowości Grupy.

2.4.2 Udziały niekontrolujące oraz transakcje z udziałowcami nie sprawującymi kontroli

Udziały niesprawujące kontroli prezentowane są odrębnie od kapitału własnego przypisanego akcjonariuszom jednostki dominującej. Udziały niesprawujące kontroli mogą być początkowo wyceniane albo w wartości godziwej albo w proporcji do udziału w wartości godziwej nabywanych aktywów netto. Wybór jednej z w/w metod jest dostępny dla każdego połączenia jednostek gospodarczych. W okresach kolejnych wartość udziałów niesprawujących kontroli obejmuje wartość rozpoznaną początkowo skorygowaną o zmiany wartości kapitału jednostki w proporcji do posiadanych udziałów. Całkowity dochód jest alokowany do udziałów niesprawujących kontroli nawet wtedy, gdy powoduje powstanie ujemnej wartości tych udziałów.

Zmiany w udziale w jednostce zależnej nie powodujące utraty kontroli ujmowane są jako transakcje kapitałowe. Wartości księgowe udziału Grupy jak i udziałów niesprawujących kontroli są odpowiednio modyfikowane w celu odzwierciedlenia zmian w strukturze udziału. Różnica pomiędzy wartością o jaką modyfikowana jest wartość udziałów mniejszości oraz wartością godziwą płatności otrzymanej lub przekazanej ujmowana jest bezpośrednio w kapitale własnym Grupy.

W sytuacji utraty kontroli nad jednostką zależną, zysk lub strata na zbyciu jest ustalana jako różnica pomiędzy: (i) łączną wartością godziwą otrzymanej zapłaty i wartości godziwej udziałów jednostki pozostających w Grupie oraz (ii) wartością księgową aktywów (łącznie z wartością firmy), zobowiązań i udziałów niesprawujących kontroli. Kwoty ujęte w stosunku do zbywanej jednostki w innych składnikach całkowitego dochodu podlegają reklasyfikacji do rachunku zysków i strat. Wartość godziwa udziałów w jednostce pozostających w Grupie po zbyciu, uznawana jest za początkową wartość godziwą dla celów późniejszego ich ujmowania zgodnie z MSR 39, lub początkowy koszt udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych przedsięwzięciach.

2.4.3 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 Grupa stosuje metodę łączenia udziałów, która zakłada, że:

- aktywa i zobowiązania łączących się jednostek wyceniane są według ich wartości księgowych, skorygowanych ewentualnie w celu ujednoczenia zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez Grupę;
- 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 i objętymi aktywami netto jest odzwierciedlona w kapitałach własnych Grupy;
- 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 jednostki dominującej, 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 Grupy.

2.4.4 Rachunek zysków i strat

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

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

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

2.4.5 Ujmowanie przychodów

Przychody ze sprzedaży ujmuje się w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym spełnienie przez Grupę 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 Grupę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmuje się w momencie świadczenia usługi (tj. gdy pokój jest wynajmowany przez klienta) w stopniu odzwierciedlającym wykonanie przez Grupę 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.
- przychody z tytułu umów franczyzowych – opłaty franczyzowe otrzymywane są przez Grupę w związku z udzieloną licencją na korzystanie z marki należącej do Grupy, zazwyczaj na podstawie umów długoterminowych z właścicielem hotelu. Grupa pobiera od franczyzobiorców następujące opłaty:
 - opłaty jednorazowe tytułem przystąpienia do sieci (tzw. Entrance Fee). Opłata ta jest bezzwrotna oraz liczona zwykle jako iloczyn liczby pokoi w hotelu oraz określonej w umowie stawki za pokój. Przychody z tytułu jednorazowych opłat za przystąpienie do sieci hotelowej rozpoznawane są w czasie przez cały okres trwania powiązanej z tymi opłatami umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu, który wynosi zwykle 10 lat). Opłata ta jest powiązana z pozostałymi opłatami z tytułu franczyzy i nie stanowi odrębnego od pozostałych usług świadczenia, stąd przychód z tytułu tej opłaty jest rozpoznawany równomiernie w okresie realizacji zobowiązań wynikających z ww. umów.
 - opłaty zmienne tytułem korzystania ze znaku towarowego, know-how, wsparcia marketingowego, włączenia hoteli do ogólnosięciowych systemów dystrybucji i rezerwacji oraz udziału w programach lojalnościowych. Opłaty zmienne liczone są jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez hotele franczyzowe. Przychody z tytułu opłat zmiennych rozpoznawane są w momencie świadczenia przez Grupę usług dla hoteli franczyzowych.
- przychody z tytułu umów o zarządzanie – przychody te otrzymywane są przez Grupę z tytułu zarządzania działalnością operacyjną hoteli, zwykle na podstawie długoterminowych umów o zarządzanie podpisanych z właścicielem hotelu. Przychód za zarządzanie obejmuje opłatę podstawową, liczoną zazwyczaj jako procent od łącznych przychodów hotelu oraz dodatkową opłatę za zarządzanie, ustaloną jako określony procent od zysku operacyjnego hotelu. Dodatkowo w ramach umów o zarządzanie Grupa pobiera opłaty zmienne (za korzystanie ze znaku towarowego, opłatę marketingową, opłatę dystrybucyjną) liczone jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług hotelowych przez zarządzane hotele.

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

W związku z finalizacją w dniu 31 października 2019 roku transakcji zbycia działalności serwisowej (tzw. asset light), przychody z tytułu umów franczyzy i umów o zarządzanie nie są już rozpoznawane przez Grupę. Więcej informacji o transakcji zamieszczono w nocie 3.

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

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

2.4.6 Aktywa i zobowiązania kontraktowe

Aktywa kontraktowe stanowią prawo Grupy do otrzymania wynagrodzenia w zamian za dobra lub usługi, które zostały już przekazane klientowi, jeżeli prawo to jest uzależnione od warunku innego niż upływ czasu.

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Grupy do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił lub gdy kwota ta jest należna od klienta. Jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są przede wszystkim otrzymane zaliczki i przedpłaty na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta przez Grupę.

Ponadto, do dnia sprzedaży działalności serwisowej przez Grupę, jako zobowiązania kontraktowe ujmowane były również opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance Fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. Opłaty te były fakturowane zwykle na początku umowy i rozliczane w czasie przez okres trwania powiązanej z nimi umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu).

Aktywa kontraktowe, jak i zobowiązania kontraktowe obejmujące opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, zostały w dniu 31 października 2019 roku sprzedane do spółek z Grupy Accor.

2.4.7 Koszty finansowe i koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Powyższe zasady kapitalizacji nie są stosowane do:

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

Element odsetkowy płatności z tytułu leasingu 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 2.4.20).

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

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

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

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

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

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

2.4.9 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.

2.4.9.1 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 nierozliczone opłaty leasingowe uiszczone przed datą rozpoczęcia umowy, początkowe koszty bezpośrednie 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 (przy uwzględnieniu oszacowanej wartości rezydualnej danego aktywa) 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.

Grupa zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

Grupa 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 Grupę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

Natomiast dla spółek zagranicznych należących do Grupy Orbis, mając na uwadze, iż spółki te finansowałyby się głównie z długu zaciągniętego przez spółkę dominującą Orbis S.A., do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto stopę wolną od ryzyka w danym kraju powiększoną o marżę Orbis S.A. oraz o dodatkowy koszt potencjalnie udzielonej przez Orbis gwarancji na zabezpieczenie przyszłych płatności.

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 nią 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 Grupy z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę. 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 Grupy. Za okres leasingu tych gruntów przyjmuje się wówczas okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków.

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

Informacja na temat wpływu zastosowania MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu oraz na rok 2019 przedstawiono w nocie 2.7. Pozostałe ujawnienia związane z leasingiem przedstawiono w nocie 18.

2.4.9.2 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).

W dacie rozpoczęcia leasingu, leasingodawca ujmuje następujące kwoty: przychody w wysokości zdyskontowanej wartości bieżącej przyszłych opłat leasingowych, koszt sprzedaży w wysokości wartości bilansowej leasingowanego składnika aktywów oraz zysk/strata ze sprzedaży (stanowiące różnicę między przychodami i kosztami sprzedaży).

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 18.

2.4.10 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 Grupa wycenia nieruchomości inwestycyjne według kosztu historycznego, pomniejszonego o odpisy amortyzacyjne i ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

2.4.11 Wartości niematerialne

2.4.11.1 Wartość firmy

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

Zyski i straty ze zbycia jednostki zależnej uwzględniają wartość bilansową wartości firmy dotyczącą sprzedanej jednostki. Wartość firmy jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej według kosztu pomniejszonego o odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartość firmy powstała przy nabyciu jednostki stowarzyszonej wykazywana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji Inwestycje w jednostce stowarzyszonej konsolidowanej metodą praw własności. Włączona jest ona do wartości bilansowej inwestycji, a utratę jej wartości wycenia się w ramach tej inwestycji.

Jakąkolwiek nadwyżkę udziału Grupy w wartości godziwej netto dających się zidentyfikować aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych nad kosztem przejścia po dokonaniu przeszacowania ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

2.4.11.2 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.

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

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

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

2.4.12 Pozostałe aktywa długoterminowe

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

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

2.4.13 Zapasy

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

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

2.4.14 Aktywa finansowe

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

Wartość początkową aktywów finansowych wycenia się w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji (które można bezpośrednio przypisać do tych aktywów finansowych), z wyjątkiem tych aktywów finansowych, które wycenia się początkowo 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.

Grupa wyksięguje 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 Grupa 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 Grupa 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 wynik finansowy lub aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Klasyfikacja aktywów finansowych zgodnie z MSSF 9 uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych. Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

2.4.14.1 Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

- celem Grupy 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, solely payment of principal and interest).

Jako aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie wykazywane są należności z tytułu dostaw i usług, udzielone pożyczki, salda bankowe i środki na rachunkach oraz pozostałe należności o stałych lub negocjowalnych warunkach płatności.

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.

2.4.14.2 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 Grupa, w momencie początkowego ujęcia, może dokonać nieodwołalnego wyboru odnośnie do poszczególnych inwestycji w instrumenty kapitałowe, czy ujmować przyszłe zmiany wartości godziwej przez inne całkowite dochody (w przeciwnym razie wycenia je w wartości godziwej przez wynik finansowy).

Do grupy aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do obrotu. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do obrotu, jeżeli:

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach („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 Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 9 „Instrumenty finansowe” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Grupa zalicza do tej kategorii zwłaszcza inwestycje w papiery wartościowe.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty 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.

2.4.14.3 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 Grupy 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 (tzw. SPPI, solely payment of principal and interest).

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

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w rachunku zysków i strat w chwili uzyskania przez Grupę prawa do ich otrzymania, istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka uzyska korzyści ekonomiczne związane z dywidendą, a jej wysokość można oszacować w sposób wiarygodny. Wartość godziwą aktywów pieniężnych denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w rachunku zysków i strat, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

2.4.15 Środki pieniężne

Na środki pieniężne i ich ekwiwalenty dla celów rachunku przepływów pieniężnych składają się środki pieniężne w kasie, depozyty bankowe płatne na żądanie, krótkoterminowe lokaty o terminie zapadalności trzy miesiące lub krótszym oraz inne krótkoterminowe inwestycje o dużej płynności, łatwo wymienialne na określone kwoty środków pieniężnych oraz narażone na nieznaczne ryzyko zmiany wartości.

Kredyty w rachunku bieżącym dla celów rachunku przepływów pieniężnych zalicza się do przepływów działalności finansowej. Dla celów prezentacji w sprawozdaniu z sytuacji finansowej kredyty w rachunku bieżącym wykazuje się w pozycji kredyty w zobowiązaniach krótkoterminowych.

2.4.16 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży oraz działalność zaniechana

Aktywa trwale i grupy do sprzedaży 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 sprzedaży) jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w swoim obecnym stanie. Klasyfikacja składnika aktywów jako przeznaczonego do sprzedaży zakłada zamiar kierownictwa Grupy do dokonania transakcji sprzedaży w ciągu roku od momentu zmiany klasyfikacji. W przypadku wystąpienia zdarzeń lub okoliczności znajdujących się poza kontrolą Grupy, 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 sprzedaży) 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 działalności lub
- jest jednostką zależną nabytą wyłącznie z zamiarem jej odsprzedaży.

Grupa 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 Grupa 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 Grupa wskazuje, że kwoty prezentowane dla poprzednich okresów zostały przekształcone.

2.4.17 Utrata wartości aktywów

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

2.4.17.1 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. Odpis aktualizujący wykazuje się w wysokości, o którą wartość bilansowa składnika aktywów przewyższa wartość odzyskiwalną.

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 wyceny 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 oraz każdy hotel, który na moment nabycia spełnia definicję przedsięwzięcia zgodnie z MSSF 3. Opis sposobu przeprowadzania testu na utratę wartości firmy zamieszczono w nocie 12.

W odniesieniu do rzeczowych aktywów trwałych na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Grupa przyjmuje, że jedną z przesłanek wskazujących na możliwość dokonania lub zmiany odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości danego hotelu jest zmiana wartości EBITDA o +/- 20% w porównaniu do okresu poprzedniego. Grupa ustala wartość użytkową każdego hotelu dokonując wyceny metodą DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych). Następnie porównywana jest wartość księgowa netto hotelu z wartością wyceny według DCF i ujmowana jest właściwa korekta (ujęcie odpisu w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest wyższa niż wycena według DCF, rozwiązanie odpisu (jeżeli istnieje taka możliwość) w przypadku, gdy wartość hotelu w księgach jest niższa niż wycena według DCF). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen metodą DCF, Grupa ustala wartość odzyskiwalną hotelu poprzez oszacowanie jego wartości godziwej na podstawie posiadanych operatów szacunkowych, aktualnych ofert kupna bądź analizy średnich cen transakcyjnych na danym rynku.

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

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

2.4.17.2 Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych 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.

W przypadku należności, Grupa dokonuje odpisów aktualizujących ich wartość na podstawie indywidualnej analizy. Na moment wdrożenia MSSF 9, Grupa przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących i doszła do wniosku, że ewentualne zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęłoby istotnie na wysokość zawiązywanych przez Grupę odpisów aktualizujących i dlatego zdecydowano o kontynuowaniu dotychczasowego podejścia opartego na indywidualnej analizie odpisów w oparciu o zebrane informacje i szacowane ryzyka kredytowe.

Grupa przyjęła zasadę, iż na należności przeterminowane powyżej 180 dni tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% należności. W przypadku, gdy mimo przeterminowania powyżej 180 dni Grupa posiada wiarygodną i sformalizowaną deklarację płatności kontrahenta (np. umowa o rozłożeniu płatności na raty) utworzenie odpisu może być wstrzymane. W wyniku negatywnej oceny ryzyka braku płatności danego kontrahenta odpis na należności wątpliwe może być utworzony w wysokości 100% wartości długu wcześniej ujętej. Podejście to ma zastosowanie 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,
- pozostałych należności przeterminowanych, a także należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne.

Utworzenie odpisu aktualizującego w przypadkach opisanych powyżej dokonywane jest w oparciu o wniosek Dyrektora Hotelu lub uprawnionego Dyrektora/Kierownika w Biurze Zarządu.

W przypadku negatywnej oceny ryzyka płatności danego kontrahenta, nawet gdy nie wszystkie należności są przeterminowane powyżej 180 dni, tworzy się odpis aktualizujący w wysokości całego salda należności kontrahenta.

Wartość bilansową należności z tytułu dostaw i usług pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w rachunku zysków i strat w pozycji Utrata wartości należności.

Wartość bilansową brutto składnika aktywów finansowych (innych niż należności z tytułu dostaw i usług) pomniejsza się bezpośrednio o odpis z tytułu utraty wartości jeżeli nie ma uzasadnionych perspektyw na odzyskanie danego składnika aktywów finansowych w całości lub w części.

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

W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako aktywa finansowe wycenione w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez rachunek wyników. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

2.4.17.3 Utrata wartości zapasów

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

2.4.18 Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Grupę

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

2.4.18.1 Instrumenty kapitałowe

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

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

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

2.4.18.2 Złożone instrumenty finansowe

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

2.4.18.3 Zobowiązania finansowe

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

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

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

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

2.4.18.4 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 przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Grupa zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i nie działającym 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 Grupy, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie;

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.

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.

2.4.18.5 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.

2.4.18.6 Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Umowa gwarancji finansowej to umowa nakładająca na Grupę 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.

2.4.19 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. Grupa definiuje określone instrumenty pochodne jako zabezpieczenia wartości godziwej wykazanych aktywów i zobowiązań lub uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia wartości godziwej), zabezpieczenia wysoce prawdopodobnych transakcji prognozowanych, zabezpieczenia od ryzyka różnic kursowych uprawdopodobnionych przyszłych zobowiązań (zabezpieczenia przepływów pieniężnych) lub też jako zabezpieczenia inwestycji netto w jednostki działające za granicą.

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

2.4.19.1 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.

2.4.20 Świadczenia pracownicze

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

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

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

Świadczenia po okresie zatrudnienia w formie programów określonych świadczeń (odprawy emerytalne) oraz inne długoterminowe świadczenia (nagrody jubileuszowe, renty inwalidzkie itp.) ustalane są przy użyciu metody prognozowanych uprawnień jednostkowych, z wyceną aktuarialną przeprowadzaną na każdy dzień bilansowy.

Przeszacowania dotyczące odpraw emerytalnych i rentowych, obejmujące zyski i straty aktuarialne, są natychmiast ujmowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w ciężar pozostałych całkowitych dochodów w okresie, w którym te zmiany wystąpiły. Przeszacowania ujęte w pozostałych całkowitych dochodach zostają natychmiast odzwierciedlone w zyskach zatrzymanych i nie będą podlegać przeniesieniu do rachunku zysków i strat. Koszty przeszłego zatrudnienia są ujmowane w rachunku zysków i strat w okresie, w którym dokonano zmiany planu.

Odsetki netto oblicza się przy zastosowaniu stopy dyskontowej z początku okresu zobowiązania z tytułu świadczenia netto. Koszty określonych świadczeń są podzielone na następujące składniki:

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

Koszty zatrudnienia Grupa prezentuje w rachunku zysków i strat w pozycji koszty świadczeń pracowniczych. Koszt odsetkowy netto prezentowany jest w kosztach finansowych. W przychodach/kosztach finansowych Grupa 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 Grupa nie może już wycofać się z odpraw oraz gdy Grupa ujmuje wszelkie związane z nimi koszty restrukturyzacji.

2.4.21 Rezerwy

Rezerwy są tworzone wówczas, gdy na spółkach Grupy 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 Grupy, których poniesienie jest niezbędne w celu rozliczenia bieżącego zobowiązania na dzień bilansowy. Stopa dyskonta zastosowana do ustalenia wartości bieżącej odzwierciedla aktualną ocenę rynkową wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane konkretnie z danym składnikiem zobowiązań.

2.4.22 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 Grupa nie ma wpływu.

Zobowiązanie warunkowe to:

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

2.4.23 Podatki dochodowe

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

2.4.23.1 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 2019 polskie Spółki naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

Zagraniczne spółki zależne Grupy naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w oparciu o następujące stawki podatkowe:

- Czechy 19%
- Litwa 15%
- Rumunia* 16%
- Słowacja 21%
- Węgry 9%.

**W Rumunii część działalności podlega opodatkowaniu stawką 16%, natomiast działalność między innymi hotelowa i usługi gastronomiczne podlegają specyficznej kalkulacji podatku, który jest zależny od takich czynników jak: ranga miasta, użyteczności powierzchni handlowych i usługowych, liczba miejsc noclegowych, współczynnik sezonowości.*

2.4.23.2 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 spółki Grupy mogą 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 stanowi połączenia w rozumieniu MSSF 3 oraz nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

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

Podatek odroczonego 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 rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku połączenia jednostek gospodarczych wpływa na wysokość wartości firmy lub nadwyżkę udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejętej ponad koszt połączenia jednostek gospodarczych.

2.4.23.3 Podatek bieżący i odroczonego za bieżący okres obrachunkowy

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

2.4.24 Wyplata dywidendy

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

2.4.25 Waluty obce

Transakcje przeprowadzane w walucie innej niż waluta funkcjonalna wykazuje się po kursie waluty obowiązującym na dzień transakcji.

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

Różnice kursowe ujmuje się w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstają, z wyjątkiem:

- różnic kursowych dotyczących aktywów w budowie przeznaczonych do przyszłego wykorzystania produkcyjnego, które włącza się do kosztów tych aktywów i traktuje jako korekty kosztów odsetkowych kredytów w walutach obcych;
- różnic kursowych wynikających z pozycji pieniężnych należności lub zobowiązań względem jednostek zagranicznych, z którymi nie planuje się rozliczeń lub też takie rozliczenia nie są prawdopodobne, stanowiących część inwestycji netto w jednostkę zlokalizowaną za granicą i ujmowanych w kapitale z przeliczenia jednostek zagranicznych obcych oraz w zysku/stracie ze zbycia inwestycji netto.

Przy konsolidacji aktywa i zobowiązania jednostek zlokalizowanych za granicą przelicza się na walutę polską po kursie obowiązującym na dzień bilansowy. Przychody i koszty są przeliczane przy użyciu kursu średniego dla danego okresu sprawozdawczego, z wyjątkiem sytuacji, gdy wahania kursów są bardzo znaczne (wtedy stosuje się kursy wymiany z dat dokonania transakcji). Wszelkie różnice kursowe ujmuje się w pozostałych całkowitych dochodach i wartości skumulowanej w kapitale (odpowiednio, wraz z odniesieniem do udziałów niedających kontroli).

W przypadku zbycia działalności prowadzonej za granicą wszystkie różnice kursowe skumulowane w kapitale własnym w odniesieniu do tej działalności i przypisywane akcjonariuszom jednostki dominującej przenosi się na wynik.

Ponadto w przypadku częściowego zbycia zagranicznej jednostki zależnej, niepowodującego utraty kontroli nad tą jednostką, proporcjonalna część skumulowanych różnic kursowych zostaje przeniesiona na udziały niedające kontroli, w związku z czym nie ujmuje się jej w wyniku. W przypadku innych transakcji częściowego zbycia (tj. zbycia udziałów w jednostkach stowarzyszonych lub wspólnych ustaleniach umownych, niepowodującego utraty przez Grupę znaczącego wpływu lub współkontroli) proporcjonalną część skumulowanych różnic kursowych przenosi się na wynik.

Wartość firmy oraz korekty wartości godziwej wynikające z nabycia jednostki zlokalizowanej za granicą traktowane są jako składnik aktywów lub zobowiązań jednostki zlokalizowanej za granicą i podlegają przeliczeniu przy zastosowaniu kursu obowiązującego w dniu bilansowym.

2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

W 2019 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do opublikowanych sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2018 roku inne, niż wynikające z nowych przepisów prawa (patrz nota 2.6).

W wyniku sprzedaży działalności serwisowej świadczonej przez Grupę (szczegóły w notach 3 oraz 7), dane porównywalne w rachunku zysków i strat zostały odpowiednio przekształcone zgodnie z MSSF 5.

2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzi w życie po raz pierwszy w roku 2019:

- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu - zatwierdzone w UE w dniu 13 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach - zatwierdzone w UE w dniu 8 lutego 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2015 - 2017)”** - dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 3, MSSF 11, MSR 12 oraz MSR 23) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2019 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),

- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później).

Wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów i interpretacja - z wyjątkiem nowego standardu MSSF 16 "Leasing" - nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe Grupy za 2019 rok. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Grupy Orbis opisano w nocie 2.7.

Na dzień 19 lutego 2020 roku nie występują nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacje wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE, a które nie weszły jeszcze w życie.

Ponadto na dzień 19 lutego 2020 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 podjęła decyzję o niezatwierdzeniu omawianego przejściowego standardu w oczekiwaniu na standard właściwy,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejęcia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku 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 (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 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 MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

Według szacunków Grupy, w/w standardy oraz zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Grupę 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 Grupy, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2.7 WPLYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 "LEASING" NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE GRUPY ORBIS

Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku nowy standard MSSF 16 "Leasing" ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy.

MSSF 16 wprowadza znaczące zmiany do rozliczeń po stronie leasingobiorcy, w tym eliminuje przyjęte dotychczas w MSR 17 rozróżnianie leasingu na leasing finansowy (ujmowany w sprawozdaniu z sytuacji finansowej) i operacyjny (ujmowany pozabilansowo), a wprowadza jeden model ujęcia leasingu. Zgodnie z nowym standardem jako leasing definiowana jest każda umowa lub jej część, która przekazuje prawo do kontroli użytkowania składnika aktywów przez dany okres w zamian za wynagrodzenie.

Jeżeli umowa spełnia definicję leasingu, wówczas leasingobiorca ujmuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej prawo do użytkowania składnika aktywów oraz zobowiązanie z tytułu leasingu.

Zastosowaną przez Grupę Orbis politykę rachunkowości w odniesieniu do umów leasingowych przedstawiono w nocie 2.4.9.

Grupa wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 16 z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym jako korekta salda początkowego zysków zatrzymanych Grupy w dniu pierwszego zastosowania, tj. w dniu 1 stycznia 2019 roku.

Grupa skorzystała z praktycznego rozwiązania dopuszczonego paragrafem C3 a) MSSF 16, tj. nie dokonywała ponownej oceny umów zaklasyfikowanych jako leasingi zgodnie z MSR 17. Umowy, które do dnia wdrożenia nowego standardu klasyfikowane były jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, ujmuje się w dniu 1 stycznia 2019 roku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu, które wyceniane jest w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na ten dzień, przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia stosowania standardu oraz jako aktywo z tytułu prawa do użytkowania wycenione w wysokości zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu powiększonego o kwoty dokonanych lecz nierozliczonych przed dniem 1 stycznia 2019 roku przedpłat oraz pomniejszonego o naliczone opłaty leasingowe ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Grupa wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych przed 1 stycznia 2019 roku jako leasingi operacyjne (pozabilansowo): umowy leasingu hoteli, umowy leasingu biur oraz umowy leasingu samochodów. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Grupa prowadziła działalność w 10 hotelach użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego. Większość umów jest denominowana w walucie obcej (EUR). W przypadku dwóch hoteli opłaty za ich użytkowanie są opłatami zmiennymi od obrotu, dlatego też te dwie umowy na zostały ujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu. Koszty leasingu tych hoteli są nadal prezentowane w rachunku zysków i strat w pozycji Koszty wynajmu nieruchomości. Poza hotelami, na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, Grupa rozpoznała aktywa i zobowiązania z tytułu leasingu samochodów osobowych oraz najmu biura w Pradze.

Grupa 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 tak jak dotychczas, tj. w usługach obcych.

Grupa dokonała również analizy pozostałych zawartych umów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu określonej w MSSF 16.

Mimo pewnych wątpliwości związanych ze specyficzną naturą praw wieczystego użytkowania gruntów (opisanych w nocie 2.3 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy za 2018 rok), w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Grupa zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów traktowane są przez Grupę jako leasing. Na podjęcie przez Zarząd Orbisu takiej decyzji w istotny sposób wpłynął m. in. fakt, iż zgodnie z wprowadzonym przez MSSF 16 modelem, prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są w bilansie, co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Grupę podejściem.

Ponadto w II kwartale 2019 roku, na podstawie wydanej w dniach 11-12 czerwca interpretacji KIMSF (Komitetu Interpretacyjnego MSSF), Zarząd Orbisu podjął decyzję o zakwalifikowaniu jako leasing umów wynajmu gruntów w Pradze, na terenie których posadowione są dwa hotele należące do Grupy. Umowy zostały zawarte na czas nieokreślony i stanowią, że zarówno leasingodawca, jak i leasingobiorca mają prawo ich wypowiedzenia bez konieczności uzyskania zgody drugiej strony. Wypowiedzenie umowy nie wiąże się z poniesieniem kary. Zgodnie z brzmieniem paragrafu B34 MSSF 16, pierwotnie umowy te nie zostały zakwalifikowane jako leasing. Wydana w czerwcu 2019 roku interpretacja KIMSF stanowi, że okres leasingu powinien odzwierciedlać uzasadnione oczekiwanie jednostki co do okresu, w którym bazowy składnik aktywów zostanie wykorzystany. Określając okres leasingu należy rozważyć treść ekonomiczną zawartej umowy, a nie tylko umowne płatności (kary) z tytułu rozwiązania umowy. W świetle powyższej interpretacji Zarząd Orbisu uznał, że wycofanie się z działalności prowadzonej w hotelach zlokalizowanych na dzierżawionym gruncie stanowiłoby dla Grupy znaczną utratę zysków, więc ewentualne wypowiedzenie umów wynajmu gruntów nie miałyby uzasadnienia ekonomicznego. Wobec tego zdecydowano, że obydwie umowy powinny zostać zakwalifikowane jako leasing, a za okres leasingu tych gruntów przyjęto okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków.

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Grupa dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osądy, 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 zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy na dzień 1 stycznia 2019 roku, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Grupa przeanalizowała różne metodologie możliwe do zastosowania przy wyznaczeniu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów). Ustalając stopę dyskonta Grupa wzięła 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. Przy ustalaniu stopy dyskonta dla umów zawartych przez Orbis S.A. wzięto również pod uwagę aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Orbis w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

Natomiast dla spółek zagranicznych należących do Grupy Orbis, mając na uwadze, że na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16 spółki te finansowałyby się głównie z długu zaciągniętego przez spółkę dominującą Orbis S.A., do wyliczenia krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy przyjęto stopę wolną od ryzyka w danym kraju powiększoną o marżę Orbis S.A. oraz o dodatkowy koszt potencjalnie udzielonej przez Orbis gwarancji na zabezpieczenie przyszłych płatności.

Na dzień 1 stycznia 2019 roku stopy dyskonta przyjęte przez Grupę dla leasingowanych hoteli i powierzchni biurowych mieściły się w przedziale:

- umowy w walucie EUR: 1,52% - 3,76%,
- umowy w walucie CZK: 4,36%.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów, jak również leasingu samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta (w ramach danego kraju) do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 5,03%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Orbis S.A. w przypadku zaciągnięcia przez nią długu.

Natomiast dla samochodów leasingowanych przez Grupę, dla których okres trwania leasingu wynosi zwykle 3 lata, przyjęto stopy dyskonta w przedziale 2,61% - 3,11% (tj. na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę Orbis S.A.).

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ ma zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące kursy walut obcych. Wartość zobowiązań z tytułu leasingu na kolejne dni bilansowe będzie uwzględniać zmianę kursów walut obcych na te dni, która będzie odzwierciedlona w rachunku wyników w kosztach/przychodach finansowych.

Grupa 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 nieleasingowe takie jak serwis, ubezpieczenie oraz pozostałe usługi, Grupa ujmuje ww. elementy nieleasingowe odrębnie, tj. w kosztach usług obcych (tak jak było to prezentowane do tej pory). Elementy leasingowe jak i nieleasingowe wyodrębnione są w umowach leasingu oraz na otrzymywanych fakturach.

Poniżej przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazywane są w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością spółek Grupy, tj. w rzeczowych aktywach trwałych lub nieruchomościach inwestycyjnych. Zobowiązania z tytułu leasingu są natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, aktywa z tytułu prawa do użytkowania, w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, prezentowane są w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące tych praw ujmowane są w pozycji zobowiązań związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 16, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku

	01.01.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów		korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	01.01.2019 (dane przekształ- cone)
		a)	b)				
Aktywa trwałe	2 546 642	(192 762)	248 959	25 147	276 671	859	2 905 516
Rzeczowe aktywa trwałe	2 415 834	(238 056)	244 116	25 147	276 671	859	2 724 571
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	296 595	(238 056)	(58 539)	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	0	302 655	25 147	276 671	859	605 332
Nieruchomości inwestycyjne	3 538	(1 505)	4 843	0	0	0	6 876
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	1 505	(1 505)	0	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	0	4 843	0	0	0	4 843
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	10 983	46 799	0	0	0	0	57 782
Aktywa obrotowe	663 148	0	0	0	(4 715)	0	658 433
Należności krótkoterminowe inne	44 759	0	0		(4 715)	0	40 044
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	(6 752)	5 455	0	0	0	7 393
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	6 752	(6 752)	0	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	0	5 455	0	0	0	5 455
AKTYWA RAZEM	3 218 480	(199 514)	254 414	25 147	271 956	859	3 571 342
Kapitał własny	2 386 786	(199 514)	0	0	0	0	2 187 272
Zyski zatrzymane	1 727 659	(199 514)	0	0	0	0	1 528 145
Zobowiązania długoterminowe	545 411	0	239 710	24 110	237 624	250	1 047 105
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	0	239 710	24 110	237 624	250	501 694
Zobowiązania krótkoterminowe	286 283	0	9 249	1 037	34 332	609	331 510
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	0	9 249	1 037	37 806	609	48 701
Przychody przyszłych okresów	6 735	0	0	0	(3 474)	0	3 261
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	0	5 455	0	0	0	5 455
PASYWA RAZEM	3 218 480	(199 514)	254 414	25 147	271 956	859	3 571 342

a) eliminacja ze sprawozdania z sytuacji finansowej praw wieczystego użytkowania gruntów nabytych nieodpłatnie ujmowanych dotychczas zgodnie z MSR 16 "Rzeczowe aktywa trwałe" (więcej informacji o dotychczasowym ujęciu praw wieczystego użytkowania gruntów przedstawiono w nocie 2.3).

b) ujęcie praw wieczystego użytkowania gruntów (nabytych odpłatnie i nieodpłatnie) zgodnie z MSSF 16 "Leasing"

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Grupy wynosi 352 862 tys. zł. Różnica między wartością przyszłych minimalnych opłat z tytułu leasingu operacyjnego wykazaną w nocie 28 Skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Orbis za 2018 rok (271 900 tys. zł) a zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w dniu pierwszego zastosowania (555 850 tys. zł) wynika z:

- dyskonta zastosowanego do przyszłych minimalnych opłat ujawnionych zgodnie z MSR 17 w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 (-36 486 tys. zł);
- ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów, które nie były traktowane przez Grupę pod MSR 17 jako leasingi operacyjne (254 414 tys. zł);
- ujęcia zobowiązań leasingowych z tytułu dzierżawy gruntów w Czechach (25 147 tys. zł). Z uwagi na specyficzny charakter tych umów (w tym nieokreślony okres użytkowania aktywów) na moment sporządzenia sprawozdania rocznego przyszłe płatności wynikające z tych umów nie były uwzględnione w nocie przedstawiającej przyszłe minimalne opłaty leasingowe;
- ujęcia zobowiązań z tytułu leasingu hotelu MGallery Praha Old Town w Czechach (51 242 tys. zł). Na moment publikacji sprawozdania rocznego Grupa przewidywała wykup tego hotelu z leasingu w I kwartale 2019 roku i w związku z tym nie ujęła płatności z tytułu tej umowy w przyszłych minimalnych opłatach leasingowych;
- braku rozpoznania na dzień 1 stycznia 2019 roku zobowiązania z tytułu najmu biura w Warszawie, ponieważ jego przekazanie do użytkowania nastąpiło dopiero w czerwcu 2019 roku (-10 367 tys. zł).

Średnia ważona krańcowa stopa procentowa Grupy Orbis zastosowana do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku wyniosła 4,00%.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 2019 rok

W celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w poniższych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 16 na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz na wyniki Grupy Orbis w 2019 roku.

	31.12.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hoteli oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	31.12.2019 (dane zaraportowane)
Aktywa trwałe	2 494 503	53 828	24 393	235 977	1 354	2 810 055
Rzeczowe aktywa trwałe	2 391 156	6 909	24 405	231 247	1 353	2 655 070
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	288 122	(288 122)	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	295 031	24 405	231 247	1 353	552 036
Nieruchomości inwestycyjne	1 300	1 749	0	0	0	3 049
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	779	(779)	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	2 528	0	0	0	2 528
Inwestycja leasingowa netto	0	0	0	3 314	0	3 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 159	45 170	(12)	1 416	1	49 734
Aktywa obrotowe	2 097 192	0	0	(5 175)	0	2 092 017
Należności krótkoterminowe inne	30 487	0	0	(5 664)	0	24 823
Inwestycja leasingowa netto	0	0	0	489	0	489
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4 149	(828)	0	0	0	3 321
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	3 475	(3 475)	0	0	0	0
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	0	2 647	0	0	0	2 647
AKTYWA RAZEM	4 595 844	53 000	24 393	230 802	1 354	4 905 393
Kapitał własny	3 616 552	(192 566)	52	(9 381)	21	3 414 678
Zyski zatrzymane	2 137 028	(192 566)	52	(9 381)	21	1 935 154
Zobowiązania długoterminowe	267 808	233 641	23 314	203 237	770	728 770
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	233 641	23 314	203 554	768	461 277
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 847	0	0	(317)	2	32 532
Zobowiązania krótkoterminowe	711 484	9 264	1 027	36 946	563	759 284
Zobowiązania z tytułu leasingu	0	10 201	1 027	40 426	563	52 217
Przychody przyszłych okresów	6 911	0	0	(3 480)	0	3 431
Zobowiązania krótkoterminowe inne	72 865	(937)	0	0	0	71 928
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	0	2 661	0	0	0	2 661
PASYWA RAZEM	4 595 844	53 000	24 393	230 802	1 354	4 905 393

Zastosowanie nowego standardu ma również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów. W poprzednich latach koszty wynikające z umów leasingowych traktowanych przez Grupę jako leasing operacyjny prezentowane były jako koszty usług obcych bądź koszty wynajmu nieruchomości. Z kolei prawa wieczystego użytkowania gruntów były dotychczas wykazywane w aktywach Grupy i amortyzowane, a opłaty z tego tytułu (w wartości nominalnej) obciążały rachunek wyników w pozycji Podatki i opłaty. Od 1 stycznia 2019 roku koszty tych umów prezentowane są jako koszty amortyzacji i koszty odsetek.

	2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hoteli oraz powierzchni biurowych	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	2019 (dane zaraportowane)
Przychody netto ze sprzedaży	1 455 296	0	0	0	0	1 455 296
Usługi obce	(324 064)	0	0	0	694	(323 370)
Podatki i opłaty	(44 308)	12 382	0	0	0	(31 926)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	580	0	0	(53)	0	527
EBITDAR	507 905	12 382	0	(53)	694	520 928
Koszty wynajmu nieruchomości	(60 221)	0	1 083	47 394	0	(11 744)
EBITDA operacyjna	447 684	12 382	1 083	47 341	694	509 184
Amortyzacja	(178 171)	50	(787)	(42 692)	(648)	(222 248)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	269 513	12 432	296	4 649	46	286 936
Wynik na sprzedaży nieruchomości	52 516	8 151	0	0	0	60 667
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	(4 684)	0	0	(5 755)	0	(10 439)
Zysk z działalności operacyjnej	309 374	20 583	296	(1 106)	46	329 193
Przychody/(koszty) finansowe	(23 479)	(12 005)	(231)	(10 101)	(25)	(45 841)
Zysk przed opodatkowaniem	285 895	8 578	65	(11 207)	21	283 352
Podatek dochodowy	(52 748)	(1 630)	(12)	1 738	(2)	(52 654)
Zysk netto z działalności kontynuowanej	233 147	6 948	53	(9 469)	19	230 698
Działalność zaniechana	1 027 886	0	0	0	2	1 027 888
Zysk netto za okres	1 261 033	6 948	53	(9 469)	21	1 258 586
Całkowite dochody/(straty) za okres	1 229 853	6 948	53	(9 469)	21	1 227 406

W związku z wdrożeniem MSSF 16 zmianie uległa także prezentacja w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych. Płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, jak również praw wieczystego użytkowania gruntów, które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, do końca 2018 roku były wykazywane w całości w przepływach pieniężnych z działalności operacyjnej. Od 1 stycznia 2019 roku zarówno część płatności leasingowych odzwierciedlająca spłatę kwoty głównej zobowiązania z tytułu leasingu, jak również płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania, są ujmowane w działalności finansowej.

2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

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

Ważne oszacowania i osądy księgowe

Grupa 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 Grupa ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. Wartość odzyskiwalna poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne szacowana jest przy wykorzystaniu metodologii opisanej w nocie 2.4.17.1. oraz w nocie 10.

(c) *Utrata wartości firmy*

Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki, zgodnie z zasadą rachunkowości przedstawioną w nocie 12. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli każdego hotelu, którego nabycie stanowi przedsięwzięcie w rozumieniu MSFF 3 lub segmentów operacyjnych wyodrębnionych w ramach spółki, na nabyciu której powstała wartość firmy, ustalana jest na podstawie wartości użytkowej wyliczanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).

(d) *Utrata wartości należności*

Na każdy dzień bilansowy Grupa ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na utratę wartości należności. W przypadku wystąpienia takich przesłanek, Grupa podejmuje procedurę ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość należności według zasad opisanych w nocie 2.4.17.2.

(e) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*

Rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Wzrost stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuariusz przeprowadza analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń. Szczegóły analizy zawarte są w nocie 26 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(f) Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Grupa 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 Orbis S.A. weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Informacje dotyczące tytułów ujemnych różnic przejściowych, będących podstawą tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nocie 6.

(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 Orbis, 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 Orbis S.A. w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej. Natomiast dla spółek zagranicznych należących do Grupy Orbis, mając na uwadze, iż spółki te finansowałyby się głównie z długu zaciągniętego przez spółkę dominującą Orbis S.A., tak wyliczoną krańcową stopę procentową powiększa się o dodatkowy koszt potencjalnie udzielonej przez Orbis gwarancji na zabezpieczenie przyszłych płatności.

(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 Grupa skorzysta z tych opcji). Skorzystanie przez Grupę z opcji przedłużenia/wypowiedzenia leasingu powinno uwzględniać wszystkie istotne fakty i okoliczności znane i kontrolowane przez Grupę. W przypadku umów zawartych na czas nieokreślony, Grupa przyjmuje okres wypowiedzenia jako nieodwołalny okres leasingu, z wyjątkiem gruntów, na których posadowione są budynki hotelowe należące do Grupy (wówczas za okres leasingu gruntów przyjmuje się okres ekonomicznej użyteczności wybudowanych na nich budynków).

W związku z zawarciem istotnych transakcji z podmiotami powiązаныmi, tj. sprzedażą działalności serwisowej i podpisaniem długoterminowych umów o zarządzanie hotelami (opis w nocie 3), Zarząd dokonał osądu w zakresie poprawności rozpoznania i ujęcia tych transakcji w oparciu o ich treść ekonomiczną.

3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2019 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE GRUPY

Decyzja o podziale linii biznesowych na działalność serwisową (tzw. asset light) i działalność związaną z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy) oraz zbyciu działalności serwisowej i skoncentrowaniu działalności na części nieruchomościowej

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). Ponadto, w dniu 29 maja 2019 roku Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję dotyczącą zbycia działalności serwisowej (umów franczyzy i zarządzania) świadczonej przez Orbis i spółki należące do jego Grupy Kapitałowej (tzw. asset light).

W dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis podpisał z Accor S.A. niewiążące porozumienie (Head of Terms), w którym strony uzgodniły podstawowe warunki planowanej transakcji zbycia przez Orbis, na rzecz spółek z grupy Accor, całej serwisowej działalności oraz zawarcie długoterminowych umów zarządzania ze wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis i jego spółki zależne („Działalność Serwisowa”). Cena za nabycie przez Accor Działalności Serwisowej została ustalona na 1 218 360 tys. zł. Cena jest wynikiem negocjacji pomiędzy stronami i została określona jako wielokrotność wyniku EBITDA (EBITDA multiple) pomijającą poziom gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis) części serwisowej (Asset Light) uwzględniającej zyski z tytułu (1) umów o zarządzanie i franczyzy zawarte z podmiotami trzecimi (zewnętrznymi) oraz (2) wewnętrznej alokacji zysków przypisanych do części serwisowej dotyczących hoteli własnych i dzierżawionych przez Orbis SA i spółki zależne.

W dniu 24 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał opinię przygotowaną przez Deloitte Advisory spółka z ograniczoną odpowiedzialnością sp. k., w której stwierdzono, że ustalona cena 1 218 360 tys. zł za zbycie na rzecz Accor Działalności Serwisowej mieści się w zakresie godziwej wartości rynkowej. Wycena Działalności Serwisowej została przygotowana według stanu na 31 grudnia 2018 roku, z pominięciem poziomu gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis). Godziwa wartość rynkowa odnosi się generalnie do kwoty, za którą Działalność Serwisowa zostałaby przeniesiona pomiędzy zainteresowanym sprzedawcą i zainteresowanym nabywcą, w sytuacji, gdy żaden z nich nie działa pod przymusem i gdy obydwie podmioty posiadają dostateczną wiedzę na temat istotnych faktów.

Ponadto, w dniu 12 czerwca 2019 roku Orbis otrzymał raport z wyceny wszystkich hoteli stanowiących własność lub dzierżawionych przez Orbis i jego spółki zależne (tzw. asset heavy). Zgodnie z raportem przygotowanym według metody zdyskontowanych przepływów pieniężnych, całkowita wartość brutto powyższego portfela hoteli wynosi ok. 1,13 miliarda EUR, z zastrzeżeniem, że wycena nie uwzględnia kosztów ogólnych działalności hoteli, które wynoszą wg. wyliczeń Spółki, łącznie ok. 11 milionów EUR rocznie. Dodatkowo, Orbis jest również właścicielem nieruchomości niehotelowych, których łączna wartość została wyceniona na kwotę ok. 50 milionów EUR. Powyższe wyceny zostały przygotowane przez renomowanych niezależnych rzeczoznawców, specjalizujących się w nieruchomościach hotelowych.

Zawarcie umowy sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light business)

W dniu 17 września 2019 roku Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne zawarły z Accor S.A. oraz wybranymi spółkami zależnymi Accor S.A. umowę sprzedaży całej hotelowej działalności serwisowej prowadzonej bezpośrednio przez Orbis S.A. w Polsce (tzw. „Departament Usług”) oraz, pośrednio przez jego poszczególne spółki zależne na Węgrzech, w Rumunii, Czechach i na Litwie.

Akcjonariusze Orbis S.A. w dniu 18 października wyrazili zgodę na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Departamentu Usług.

W efekcie w dniu 31 października 2019 roku nastąpiła sprzedaż całej hotelowej działalności serwisowej (tzw. asset light business) przez Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne („Sprzedający”) na rzecz spółek zależnych od Accor S.A. („Nabywcy”), za łączną kwotę 1 218 360 tys. zł netto, z czego 579 624 tys. zł netto należne bezpośrednio Orbis S.A. Uzgodniona cena została zapłacona przez Nabywców w dniu sprzedaży.

Transakcja sprzedaży obejmowała w szczególności: (i) wszelkie składniki materialne i niematerialne oraz zobowiązania przynależne lub funkcjonalnie i organizacyjnie związane z działalnością serwisową, w tym wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów licencyjnych, umów o zarządzanie i umów franczyzy, należności i zobowiązania, pracowników i wszelkie inne prawa i obowiązki związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, oraz (ii) zawarcie długoterminowych umów zarządzania, na podstawie których Accor S.A., wraz z wybranymi spółkami zależnymi Accor S.A., będą zarządzać wszystkimi hotelami stanowiącymi własność lub dzierżawionymi przez Orbis S.A. i jego spółki zależne.

Częścią transakcji było zbycie bezpośrednio przez Orbis S.A. zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Departamentu Usług i prowadzonej za jego pośrednictwem działalności serwisowej w Polsce, za cenę wynoszącą 579 624 tys. zł. Sprzedaż Departamentu Usług obejmowała w szczególności:

- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Accor i Orbis S.A. w dniu 7 stycznia 2015 roku oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z Głównej Umowy Licencyjnej Soluxury (Master License Agreement) zawartej pomiędzy Soluxury HMC i Orbis S.A. w dniu 7 stycznia 2015 roku oraz prawa i obowiązki z wszelkich związanych z nią umów dodatkowych;
- wszelkie prawa i obowiązki wynikające z umów o zarządzanie hotelami i umów franczyzy, a także wszelkich innych umów związanych funkcjonalnie z działalnością Departamentu Usług;
- aktywa wykorzystywane do prowadzenia działalności serwisowej w ramach Departamentu Usług;
- specjalistyczne oprogramowanie i aplikacje związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;
- należności i zobowiązania związane funkcjonalnie i organizacyjnie z działalnością Departamentu Usług;
- pracowników zatrudnionych w ramach działalności Departamentu Usług, jak również prawa i obowiązki wynikające z umów o pracę zawartych z takimi pracownikami;
- wszystkie udziały w spółce Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

Na podstawie zawartych Umów Zarządzania Hotelami, spółki zależne Accor S.A. jako Menadżer zobowiązały się do świadczenia na rzecz Orbis S.A. oraz spółek zależnych należących do Grupy Kapitałowej Orbis usługi zarządzania hotelami działających pod markami (znakami towarowymi) należącymi do Accor S.A., obejmujące nadzór, doradztwo i / lub kierownictwo dotyczące wszelkich czynności związanych z działalnością prowadzoną w hotelach. Z tytułu usług zarządzania, Menadżer otrzymuje wynagrodzenie obejmujące: (i) opłatę za znak towarowy (trademark fee), (ii) opłatę za zarządzanie (base management fee), (iii) opłatę motywacyjną (incentive fee). Dodatkowo Menadżer otrzymuje opłaty za dodatkowe usługi, których rodzaj oraz zakres podlega odrębnym ustaleniom pomiędzy Stronami.

Umowy Zarządzania Hotelami zawarte zostały na okres podstawowy wynoszący: 25 lat dla hoteli z segmentu ekonomicznego i biznesowego / średniego (ibis, ibis styles, ibis budget, Mercure, Novotel) oraz 35 lat dla hoteli segmentu luksusowego (MGallery, Sofitel, Pullman). Dodatkowo, po upływie okresu podstawowego, Umowy Zarządzania Hotelami będą przedłużone: na następujące po sobie dwa dodatkowe okresy 15 i 10 lat, chyba że Menadżer przed upływem okresu podstawowego lub pierwszego okresu dodatkowego złoży oświadczenie o nie przedłużaniu danej Umowy Zarządzania Hotelem.

Celem sprzedaży Departamentu Usług i działalności serwisowej w innych krajach jest umożliwienie Orbis S.A. skoncentrowania strategii i działalności operacyjnej Orbis S.A. oraz jej spółek zależnych na części nieruchomościowej, która jest z powodzeniem rozwijana poprzez różne procesy inwestycyjne: rozwój organiczny, nabywanie i modernizację istniejących budynków oraz budowę nowych obiektów, co stanowi podstawę rozwoju działalności hotelarskiej.

Zawarcie przez większościowego akcjonariusza Orbis - Accor S.A. umowy sprzedaży akcji Spółki na rzecz AccorInvest Group S.A.

W dniu 16 grudnia 2019 roku większościowy akcjonariusz Orbis S.A. - Accor S.A. zawarł wiążącą umowę sprzedaży 85,8% akcji Orbis na rzecz AccorInvest Group S.A. po cenie 115 zł za jedną akcję. Sprzedaż akcji Orbis przez Accor zostanie przeprowadzona w drodze publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki również po cenie 115 zł za jedną akcję. Zgodnie z uzyskaną od Accor S.A. informacją zamknięcie transakcji sprzedaży akcji Orbis ma nastąpić do końca pierwszego kwartału 2020 roku.

Transakcje sprzedaży nieruchomości:

Zbycie nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu

W dniu 1 lutego 2019 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2018 roku, Orbis S.A. przeniósł na spółkę deweloperską prawo własności nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia, za pierwotnie uzgodnioną cenę 44 000 tys. zł netto.

Zawarcie umowy sprzedaży hotelu ibis budget Toruń oraz sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym

W dniu 28 lutego 2019 roku Orbis S.A. oraz Cube Sp. z o.o. zawarły przyrzeczoną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń za cenę 6 450 tys. zł netto. Natomiast w dniu 19 grudnia 2019 roku zawarta została z tym samym nabywcą przyrzeczona umowa sprzedaży sąsiedniej nieruchomości, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym za cenę 4 550 tys. zł netto. W związku z powyższym uzyskana przez Orbis łączna cena sprzedaży obydwu nieruchomości wyniosła 11 000 tys. zł netto, co jest zgodne z pierwotnymi ustaleniami stron.

Zbycie nieruchomości niehotelowej w Szczecinie

W dniu 14 marca 2019 roku Orbis S.A. zawarł transakcję sprzedaży nieruchomości niehotelowej obejmującej prawo wieczystego użytkowania wraz z budynkiem biurowym oraz 2 budynkami niemieszkalnymi położonymi w Szczecinie, za cenę 3 700 tys. zł netto.

Finalizacja transakcji sprzedaży byłego hotelu Giewont w Zakopanem

W dniu 3 kwietnia 2019 roku, w wykonaniu przedwstępnej umowy sprzedaży z 2012 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz budynku byłego hotelu Giewont w Zakopanem. Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży było uzyskanie przez Orbis wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości (w tym prawa wieczystego użytkowania działek, na których posadowiony jest były hotel Giewont). Warunek ten został zrealizowany w 2019 roku. W efekcie kwota 10 928 tys. zł otrzymanej w latach poprzednich, nierozliczonej do dnia transakcji zaliczki została rozpoznana w rachunku wyników Grupy w pozycji Wynik na sprzedaży nieruchomości.

Sprzedaż nieruchomości niehotelowej w Szczecinie, stanowiącej część terenu byłego hotelu Arkona

W dniu 3 grudnia 2019 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 15 listopada, Orbis S.A. po rezygnacji przez Miasto Szczecin z przysługującego ustawowego prawa pierwokupu, zawarł umowę przeniesienia praw użytkowania wieczystego nieruchomości gruntowych położonych w Szczecinie przy ul. Panieńskiej wraz z prawem własności częściowo wybudowanego na nich budynku (przeznaczonego przez kupującego na cele mieszkaniowe), który został wzniesiony do poziomu kondygnacji K1 przez Orbis na ww. nieruchomościach zgodnie z umową GRI. Cena sprzedaży prawa użytkowania wieczystego wraz z prawem własności wzniesionego częściowo budynku na nieruchomościach mieszkaniowych wyniosła 4 484 tys. zł netto. Dodatkowo, Orbis S.A. rozpoznał łącznie 37 tys. zł przychodu z tytułu sprzedaży majątkowych praw autorskich do projektu budynku powstającego na nieruchomościach mieszkaniowych oraz z tytułu udziału w kosztach placu budowy.

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

4.1 SEGMENTY OPERACYJNE

Grupa Kapitałowa Orbis wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

Poza wynikami segmentów operacyjnych Zarząd jednostki dominującej analizuje także wyniki w podziale na poszczególne obszary geograficzne, które zostały przedstawione w nocie 4.2.

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 Grupy Kapitałowej 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. Do dnia sprzedaży Działalności serwisowej tj. do 31.10.2019 działalność nieprzypisana obejmowała również przychody z franczyzy i zarządzania. W ramach działalności nieprzypisanej wykazywany jest również podatek dochodowy bieżący i odroczone (Grupa nie kalkuluje podatku dochodowego dla poszczególnych segmentów działalności).

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

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

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 20 hoteli marki Novotel, 14 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 24 hotele marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget i 3 hotele marki ibis Styles.

Natomiast na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 20 hoteli marki Novotel, 14 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 23 hotele marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 3 hotele marki ibis Styles.

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

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
Sprzedaż klientom zewnętrznym	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
EBITDAR	439 555	166 690	(85 317)	520 928
EBITDA operacyjna	429 194	166 073	(86 083)	509 184
Amortyzacja	(158 780)	(56 610)	(6 858)	(222 248)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	270 414	109 463	(92 941)	286 936
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	42 257	42 257
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	270 414	109 463	(50 684)	329 193
Przychody/(koszty) finansowe	(18 512)	(7 234)	(20 095)	(45 841)
Podatek dochodowy	0	0	(52 654)	(52 654)
Zysk/(strata) netto	251 902	102 229	(123 433)	230 698
Działalność zaniechana	0	0	1 027 888	1 027 888
Zysk netto	251 902	102 229	904 455	1 258 586

Dane za 2019 rok bez wpływu MSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
Sprzedaż klientom zewnętrznym	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
EBITDAR	431 057	163 653	(86 805)	507 905
EBITDA operacyjna	383 401	153 325	(89 042)	447 684
Amortyzacja	(125 095)	(48 376)	(4 700)	(178 171)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	258 306	104 949	(93 742)	269 513
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	39 861	39 861
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	258 306	104 949	(53 881)	309 374
Przychody/(koszty) finansowe	(5 422)	(1 160)	(16 897)	(23 479)
Podatek dochodowy	0	0	(52 748)	(52 748)
Zysk/(strata) netto	252 884	103 789	(123 526)	233 147
Działalność zaniechana	0	0	1 027 886	1 027 886
Zysk netto	252 884	103 789	904 360	1 261 033

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	1 069 835	319 663	11 506	1 401 004
Sprzedaż klientom zewnętrznym	1 069 835	319 663	11 506	1 401 004
EBITDAR	444 226	157 266	(90 348)	511 144
EBITDA operacyjna	397 601	147 820	(92 001)	453 420
Amortyzacja	(124 317)	(41 947)	(4 325)	(170 589)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	273 284	105 873	(96 326)	282 831
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	128 596	128 596
Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)	273 284	105 873	32 270	411 427
Przychody/(koszty) finansowe	(2 049)	(694)	(13 623)	(16 366)
Podatek dochodowy	0	0	(54 051)	(54 051)
Zysk/(strata) netto	271 235	105 179	(35 404)	341 010
Działalność zaniechana	0	0	22 348	22 348
Zysk/(strata) netto	271 235	105 179	(13 056)	363 358

Poniższe tabele zawierają inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych:

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwale, w tym:	1 879 074	824 104	106 877	2 810 055
- wartość firmy	36 117	59 504	0	95 621
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	49 734	49 734
Aktywa obrotowe, w tym:	43 550	10 838	2 037 629	2 092 017
- środki pieniężne	0	0	2 004 738	2 004 738
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	2 647	674	3 321
Wartość nakładów inwestycyjnych	144 307	36 328	13 059	193 694

Dane za 2019 rok bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 731 894	718 652	43 957	2 494 503
- wartość firmy	36 117	59 504	0	95 621
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	3 159	3 159
Aktywa obrotowe, w tym:	49 214	10 838	2 037 140	2 097 192
- środki pieniężne	0	0	2 004 738	2 004 738
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	3 475	674	4 149
Wartość nakładów inwestycyjnych	144 307	36 328	13 059	193 694

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 734 635	755 542	56 465	2 546 642
- wartość firmy	42 233	69 449	0	111 682
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	10 983	10 983
Aktywa obrotowe, w tym:	47 227	10 023	605 898	663 148
- środki pieniężne	0	0	537 834	537 834
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	0	0	8 690
Wartość nakładów inwestycyjnych	236 225	105 153	7 615	348 993

4.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH

Segmenty geograficzne oparte są o kryterium lokalizacji punktów świadczenia usług i innych aktywów, gdzie Grupa wykorzystwała stosowany w sprawozdawczości wewnętrznej podział na regiony operacyjne.

W poniższych tabelach zostały przedstawione dane dotyczące przychodów, wyników oraz aktywów poszczególnych segmentów geograficznych Grupy Kapitałowej Orbis za 2019 i za 2018 rok. Przedstawione dane prezentują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

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

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 8 hoteli marki Mercure, 13 hoteli marki ibis, 8 hoteli marki ibis budget oraz 1 hotel ibis Styles,
- Węgry: 4 hotele marki Novotel, 3 hotele marki Mercure, 6 hoteli marki ibis i 2 hotele ibis Styles,
- Czechy: po jednym hotelu marek Novotel, Mercure i MGallery oraz 3 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 2 Mercure i 2 marki ibis.

Natomiast na dzień 31 grudnia 2018 roku w skład poszczególnych segmentów geograficznych wchodziły:

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 8 hoteli marki Mercure, 13 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget oraz 1 hotel ibis Styles,
- Węgry: 4 hotele marki Novotel, 3 hotele marki Mercure, 5 hoteli marki ibis i 2 hotele ibis Styles,
- Czechy: po jednym hotelu marek Novotel, Mercure i MGallery oraz 3 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 2 Mercure i 2 marki ibis.

Przychody i koszty w podziale na segmenty geograficzne kształtują się następująco:

Dane za 2019 rok	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	934 818	297 535	122 717	104 078	(3 852)	1 455 296
Sprzedaż klientom zewnętrznym	931 111	297 522	122 717	103 946	0	1 455 296
Sprzedaż innym segmentom	3 707	13	0	132	(3 852)	0
EBITDAR	315 786	112 282	54 047	38 758	55	520 928
EBITDA operacyjna	315 786	112 282	53 885	27 176	55	509 184
Amortyzacja	(138 815)	(45 683)	(25 217)	(12 533)	0	(222 248)
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	176 971	66 599	28 668	14 643	55	286 936

Dane za 2019 rok bez wpływu MSSF 16	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	934 818	297 535	122 717	104 078	(3 852)	1 455 296
Sprzedaż klientom zewnętrznym	931 111	297 522	122 717	103 946	0	1 455 296
Sprzedaż innym segmentom	3 707	13	0	132	(3 852)	0
EBITDAR	302 927	112 138	54 027	38 758	55	507 905
EBITDA operacyjna	294 364	94 754	38 906	19 605	55	447 684
Amortyzacja	(129 949)	(29 654)	(12 949)	(5 619)	0	(178 171)
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	164 415	65 100	25 957	13 986	55	269 513

Dane za 2018 rok	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	886 192	306 383	121 104	91 555	(4 230)	1 401 004
Sprzedaż klientom zewnętrznym	884 236	306 371	121 104	89 293	0	1 401 004
Sprzedaż innym segmentom	1 956	12	0	2 262	(4 230)	0
EBITDAR	300 015	122 768	54 626	33 722	13	511 144
EBITDA operacyjna	292 419	105 356	40 303	15 329	13	453 420
Amortyzacja	(127 136)	(26 897)	(12 505)	(4 051)	0	(170 589)
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	165 283	78 459	27 798	11 278	13	282 831

Poniższe tabele zawierają inne wybrane dane finansowe segmentów geograficznych:

Dane za 2019 rok	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Aktywa trwałe, w tym:	2 270 229	622 357	256 098	152 034	(490 663)	2 810 055
- wartość firmy	91 349	0	0	4 272	0	95 621
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	45 853	0	3 800	81	0	49 734
Aktywa obrotowe, w tym:	1 492 507	385 006	99 144	121 652	(6 292)	2 092 017
- środki pieniężne	1 440 349	358 302	93 238	112 849	0	2 004 738
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	3 321	0	0	0	0	3 321
Wartość nakładów inwestycyjnych	131 461	52 155	4 164	5 914	0	193 694

Dane za 2019 rok bez wpływu MSSF 16	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Aktywa trwałe, w tym:	2 202 192	552 874	127 362	102 738	(490 663)	2 494 503
- wartość firmy	91 349	0	0	4 272	0	95 621
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	(440)	0	3 658	(59)	0	3 159
Aktywa obrotowe, w tym:	1 492 018	389 050	100 764	121 652	(6 292)	2 097 192
- środki pieniężne	1 440 349	358 302	93 238	112 849	0	2 004 738
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	4 149	0	0	0	0	4 149
Wartość nakładów inwestycyjnych	131 461	52 155	4 164	5 914	0	193 694

Dane za 2018 rok	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Razem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Aktywa trwałe, w tym:	2 270 792	551 276	136 989	101 981	(514 396)	2 546 642
- wartość firmy	107 252	0	0	4 430	0	111 682
- aktywa finansowe	22 815	0	0	0	(22 815)	0
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	6 203	0	4 737	43	0	10 983
Aktywa obrotowe, w tym:	587 435	110 997	87 194	38 677	(161 155)	663 148
- środki pieniężne	370 928	67 181	76 492	23 233	0	537 834
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	0	0	0	0	8 690
Wartość nakładów inwestycyjnych	194 631	55 142	5 649	93 571	0	348 993

4.3 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG I OBSZARY GEOGRAFICZNE

Poniżej przedstawiono przychody Grupy za 2019 i 2018 rok w podziale na rodzaje usług i obszary geograficzne wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w punkcie 4.1 segmentów operacyjnych.

Dane za 2019 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
Usługi noclegowe	742 003	280 421	0	1 022 424
Usługi gastronomiczne	303 851	62 669	0	366 520
Pozostałe	45 968	11 065	9 319	66 352
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	1 091 822	354 155	9 319	1 455 296
Polska	721 939	202 523	6 649	931 111
Węgry	224 802	70 836	1 884	297 522
Czechy	61 392	60 991	334	122 717
Pozostałe kraje	83 689	19 805	452	103 946

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	1 069 835	319 663	11 506	1 401 004
Usługi noclegowe	732 174	254 119	0	986 293
Usługi gastronomiczne	300 200	55 595	0	355 795
Pozostałe	37 461	9 949	11 506	58 916
Przychody w podziale na obszary geograficzne:	1 069 835	319 663	11 506	1 401 004
Polska	690 708	185 126	8 402	884 236
Węgry	243 729	60 809	1 833	306 371
Czechy	58 392	62 380	332	121 104
Pozostałe kraje	77 006	11 348	939	89 293

4.4 PRZYCHODY Z GŁÓWNYCH PRODUKTÓW I USŁUG

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

4.5 INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW

W 2019 oraz w 2018 roku Grupa Kapitałowa Orbis nie zidentyfikowała wiodących klientów, których wartość obrotów przekroczyła poziom 10% łącznych przychodów ze sprzedaży.

4.6 SEZONOWOŚĆ LUB CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

W przychodach ze sprzedaży Grupy Kapitałowej Orbis w skali roku obserwowana jest sezonowość. Zazwyczaj największa część przychodów wypracowywana jest w drugim i trzecim kwartale roku. Następnym kwartałem pod względem udziału w przychodach ze sprzedaży jest czwarty, a ostatnią pozycję zajmuje pierwszy kwartał roku.

Poniżej przedstawiona jest wartość przychodów ze sprzedaży osiągniętych na przestrzeni ostatnich trzech lat.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY *	2019		2018		2017	
	tys. zł.	udział w rocznych przychodach	tys. zł.	udział w rocznych przychodach	tys. zł.	udział w rocznych przychodach
I kwartał	277 824	18,5%	271 465	18,9%	265 951	18,2%
II kwartał	428 146	28,5%	418 847	29,1%	413 579	28,4%
III kwartał	424 736	28,3%	391 693	27,2%	421 924	28,9%
IV kwartał	370 419	24,7%	358 023	24,8%	356 619	24,5%
Razem	1 501 125	100,0%	1 440 028	100,0%	1 458 073	100,0%

* Łącznie działalność kontynuowana i zaniechana

5. PRZYCHODY I KOSZTY

5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2019	2018
Przychody z usług noclegowych	1 022 424	986 293
Przychody z usług gastronomicznych	366 520	355 795
Pozostałe przychody	66 352	58 916
Przychody netto ze sprzedaży razem	1 455 296	1 401 004
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>4 265</i>	<i>4 682</i>

Informacje na temat przychodów Grupy w podziale na rodzaje usług i obszary geograficzne wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych segmentów operacyjnych zamieszczono w nocie 4.3.

5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2019	2018
Amortyzacja	(222 248)	(170 589)
Koszt wynajmu nieruchomości	(11 744)	(57 724)
Usługi obce	(323 370)	(296 686)
Koszty świadczeń pracowniczych	(363 886)	(357 749)
Zużycie materiałów i energii	(204 495)	(184 197)
Podatki i opłaty	(31 926)	(42 608)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(10 765)	(12 425)
podróże służbowe	(2 239)	(3 593)
składki na ubezpieczenia	(3 549)	(3 533)
tantiemy praw autorskich	(2 104)	(2 111)
inne	(2 873)	(3 188)
Utrata wartości należności	(453)	1 180
Koszty według rodzaju razem	(1 168 887)	(1 120 798)

5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2019	2018
Wynagrodzenia	(285 468)	(283 058)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	(1 344)	99
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	(979)	1 095
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	(1 766)	(156)
Świadczenia na rzecz pracowników	(74 329)	(75 729)
Koszty świadczeń pracowniczych razem	(363 886)	(357 749)

Szczegółowa informacja na temat rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne znajduje się w nocie 26 niniejszego sprawozdania finansowego.

5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE NETTO	2019	2018
Rozwiązanie rezerwy na kontrakt rodzący obciążenia	0	3 089
Rozwiązanie rezerwy na pozostałe zobowiązania	470	999
Otrzymane odszkodowania	605	456
Inne	1 907	2 790
Pozostałe przychody operacyjne razem	2 982	7 334
Niedopłata z tytułu zmiany kursu walut	(1 000)	(847)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(186)	(206)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(311)	(1 779)
Inne	(958)	(1 877)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(2 455)	(4 709)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem	527	2 625

5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2019	2018
Przychody netto ze sprzedaży	75 089	171 541
Wartość netto sprzedanych nieruchomości oraz pozostałych aktywów i zobowiązań	(15 849)	(32 539)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(798)	(8 522)
Korekta rozliczenia transakcji sprzedaży nieruchomości*	2 225	0
Wynik na sprzedaży nieruchomości razem	60 667	130 480

* dot. sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge na Węgrzech

W 2019 roku Grupa Kapitałowa Orbis osiągnęła następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu**, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynku i urządzenia, wyniósł 44 000 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi osiągnął wartość 41 426 tys. zł,
- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **ibis budget Toruń** oraz sprzedaż **sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym** nastąpiła za łączną kwotę 11 000 tys. zł netto, a wynik na tej transakcji (wraz z kosztami dodatkowymi) wyniósł 1 111 tys. zł,
- sprzedaż **nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Szczecinie** przy ul. 3-go Maja za cenę 3 700 tys. zł, natomiast zysk Grupy na tej transakcji wyniósł 3 687 tys. zł,
- przychód ze sprzedaży **nieruchomości w Zakopanem** wyniósł 10 928 tys. zł, natomiast wynik na tej transakcji wyniósł 9 350 tys. zł,
- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej położonej w Szczecinie** przy ul. Panieńskiej, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz prawo własności części budynku, wyniósł 4 521 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi osiągnął wartość 1 901 tys. zł,
- zysk na sprzedaży pozostałych nieruchomości niehotelowych (w tym we Włocławku, Bielsku-Białej oraz w Katowicach) w łącznej wysokości 967 tys. zł.

5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2019	2018
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(3 811)	0
Ujęcie odpisów na środki trwałe w budowie	(955)	(1 521)
Ujęcie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	0	(252)
Ujęcie odpisów na wartości niematerialne	(2 485)	0
Ujęcie odpisów na aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(5 755)	0
Odwrocenie odpisów na środki trwałe	2 567	2 319
Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem	(10 439)	546

Informacje dotyczące odpisów aktualizujących znajdują się w notach 10, 11, 12 i 18.

5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2019	2018
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(2 165)	(1 908)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	(164)	1 009
Koszty restrukturyzacji razem	(2 329)	(899)

5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH

WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	2019	2018
Koszty związane z podziałem spółek z Grupy i procesem sprzedaży działalności związanej z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy)	(2 472)	(579)
Koszty związane z wykupem hotelu MGallery z leasingu *	(1 702)	(99)
Poniesione koszty związane z zakupem hotelu Mercure Unirii	0	(853)
Koszty likwidacji środków trwałych	(1 246)	0
Pozostałe	(222)	0
Wynik innych zdarzeń jednorazowych razem	(5 642)	(1 531)

* w tym koszty sporu z właścicielem hotelu w związku z uniemożliwieniem skorzystania z opcji wykupu hotelu

5.9 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2019	2018
Odsetki od depozytów/lokat	6 345	1 754
Pozostałe	45	67
Przychody finansowe razem	6 390	1 821

5.10 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2019	2018
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(14 276)	(14 423)
Naliczone odsetki od zobowiązań leasingowych	(21 056)	0
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów	(184)	(466)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(705)	(719)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(951)	(467)
Różnice kursowe	(7 150)	(1 991)
Odsetki za zwłokę*	(7 908)	(98)
Pozostałe	(1)	(23)
Koszty finansowe razem	(52 231)	(18 187)

* W wyniku korekty rozliczenia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis S.A. spółce zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w latach 2013 - 2018, Grupa skorygowała również rozliczenia podatkowe za te lata. Na skutek złożonych korekt deklaracji CIT i VAT, Grupa zapłaciła odsetki od zaległości podatkowych w łącznej kwocie 7 643 tys. zł, które zostały ujęte w kosztach finansowych w pozycji Odsetki za zwłokę.

W 2019 roku Grupa zapłaciła 13 950 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 11 658 tys. zł odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu ujmowanych zgodnie z MSSF 16.

W prezentowanych danych finansowych za rok 2019 i porównywalnych za rok 2018 Grupa Kapitałowa odniosła wszystkie koszty finansowania zewnętrznego na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. W obu porównywanych latach nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego, które spełniłyby warunki klasyfikujące je do kapitalizacji.

6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODRO CZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2019	2018
Bieżący podatek dochodowy	(46 240)	(51 141)
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(47 444)	(51 792)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 204	651
Odroczony podatek dochodowy	(6 414)	(2 910)
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(6 414)	(2 910)
Obciążenie podatkowe w skonsolidowanym rachunku zysków i strat (działalność kontynuowana)	(52 654)	(54 051)

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

	2019	2018
Zysk przed opodatkowaniem (działalność kontynuowana)	283 352	395 061
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(53 837)	(75 062)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(1 803)	492
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(7 209)	(3 247)
Efekt podatkowy korekt podatku oraz ujęcia podatku odroczonego od strat podatkowych i różnic przejściowych z lat ubiegłych	1 505	2 839
Efekt podatkowy nieuwjętych strat podatkowych	(235)	(137)
Efekt podatkowy wykorzystanych strat podatkowych oraz kosztów limitowanych z lat poprzednich	1 942	1 555
Wpływ zróżnicowania stawek podatkowych jednostek zależnych działających w innych systemach prawnych	6 146	20 255
Inne	837	(746)
Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej (działalność kontynuowana)	(52 654)	(54 051)

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2019 oraz 2018 polskie Spółki naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

W wyniku wprowadzonych w Polsce 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. Za 2019 spółka Orbis S.A. rozpoznała dochód zarówno ze źródła przychody z zysków kapitałowych, jak i z działalności operacyjnej. Z kolei w 2018 roku spółka Orbis S.A. poniosła stratę ze źródła przychody z zysków kapitałowych oraz dochód z działalności operacyjnej.

Zagraniczne spółki zależne Grupy w 2019 i w 2018 roku naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w oparciu o następujące stawki podatkowe:

- Litwa 15%
- Czechy 19%
- Rumunia* 16%
- Słowacja 21%
- Węgry 9%

* W Rumunii część działalności podlega opodatkowaniu stawką 16%, natomiast między innymi działalność hotelowa i usługi gastronomiczne podlegają specyficznej kalkulacji podatku, który jest zależny od takich czynników jak: ranga miasta, powierzchnia użytkowa wykorzystywana dla celów handlowych i usługowych, liczba miejsc noclegowych, współczynnik sezonowości.

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI/ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności z tytułu podatku dochodowego	565	4 385
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	154 407	13 603

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODROZONY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	136 533	24 814
Odnoszone na wynik finansowy	135 693	24 252
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	5 995	5 720
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	4 269	4 054
- pozostałe rezerwy i bierno rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 419	6 306
- aktualizacja należności	427	561
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	34 043	4 268
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	487	485
- aktywowane straty podatkowe	0	1 043
- zobowiązania z tytułu leasingu	84 970	0
- inne	83	1 815
Odniesione na kapitał własny	840	562
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	840	562
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	119 331	14 027
Odnoszona na wynik finansowy	119 240	13 936
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	83 743	13 347
- przychody niezafakturowane	3 191	361
- różnice kursowe	214	214
- rezerwa na podatek dotyczący sprzedaży działalności serwisowej na Węgrzech	32 000	0
- inne	92	14
Odnoszona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91

Podatek odroczony jest prezentowany per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego w ramach każdej spółki.

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	49 734	10 983
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	32 532	196

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie ujęła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niewykorzystanych strat podatkowych w kwocie 11 761 tys. zł, ponieważ mało prawdopodobne jest osiągnięcie w przyszłości zysku do opodatkowania, od którego byłoby możliwe odpisanie tych niewykorzystanych strat podatkowych.

Informacje dotyczące niewykorzystanych strat podatkowych na dzień 31 grudnia 2019 roku (kwoty po przeliczeniu na PLN) zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Niewykorzystane straty podatkowe	Stawka podatku	Nieujęte aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Data wygaśnięcia
Węgry	130 675	9%	11 761	2021-2030
Razem	130 675		11 761	

Na Węgrzech straty podatkowe poniesione przed rokiem 2015 mogą być wykorzystane do roku 2030, natomiast straty poniesione w roku 2015 i w latach następnych mogą być wykorzystane w ciągu 5 lat. Straty podatkowe mogą być wykorzystane maksymalnie do wysokości 50% podstawy opodatkowania danego roku. Strata podatkowa poniesiona na Węgrzech dotyczy spółki zależnej 5 Hotel Kft.

Grupa nie rozpoznała odroczonego podatku dochodowego od różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne korzystając z możliwości jaką daje MSR 12 pkt 39 i 44. Wartość dodatnich różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 828 120 tys. zł, a na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 409 315 tys. zł. Natomiast wartość ujemnych różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne na dzień 31 grudnia 2019 roku wyniosła 103 268 tys. zł, a na 31 grudnia 2018 roku wyniosła 135 304 tys. zł.

7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

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 12 czerwca 2019 roku spółka Orbis podpisała z Accor S.A. niewiążące porozumienie, w którym strony uzgodniły podstawowe warunki planowanej transakcji zbycia na rzecz spółek z grupy Accor całej serwisowej działalności, a następnie w dniu 17 września 2019 roku Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne zawarły z Accor S.A. oraz wybranymi spółkami zależnymi Accor S.A. umowę sprzedaży całej hotelowej działalności serwisowej prowadzonej bezpośrednio przez Orbis S.A. w Polsce (tzw. „Departament Usług”) oraz, pośrednio przez jego poszczególne spółki zależne na Węgrzech, w Rumunii, Czechach i na Litwie. Akcjonariusze Orbis S.A. w dniu 18 października wyrazili zgodę na sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci Departamentu Usług.

W efekcie powyższych działań, **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. **za łączną kwotę 1 218 360 tys. zł netto**. Uzgodniona cena została zapłacona przez Nabywców w dniu sprzedaży. Więcej informacji na temat transakcji zamieszczono w nocie 3.

Poniżej przedstawiono podstawowe kategorie aktywów i zobowiązań przypisane do działalności serwisowej na dzień jej sprzedaży oraz wyniki i przepływy pieniężne z tej działalności w obydwu prezentowanych okresach. Zaprezentowane dane obejmują przede wszystkim należności i przychody z tytułu umów o zarządzanie i franczyzy oraz zobowiązania i bezpośrednie koszty związane z usługami świadczonymi przez Orbis S.A. dla hoteli zarządzanych lub franczyzowych, jak również koszty związane z pozyskiwaniem nowych kontraktów w modelu asset light. Ponadto do działalności zaniechanej zostały zakwalifikowane wyniki oraz aktywa i zobowiązania spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o.

W wyniku działalności zaniechanej nie zostały ujęte koszty własne związane z działalnością serwisową (w tym np. koszty działów sprzedaży, dystrybucji i zarządzania przychodami), które po zbyciu tej działalności nadal będą ponoszone przez Grupę na podstawie zawartej z Accor S.A. umowy o zarządzanie.

Wyniki działalności zaniechanej ujęte w rachunku zysków i strat przedstawiają się następująco:

ZYSK NETTO Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	2019	2018
Przychody netto ze sprzedaży	45 829	39 024
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	(27 230)	(18 959)
<i>Koszty świadczeń pracowniczych</i>	(5 679)	(4 498)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5 385	5 863
EBITDAR	23 984	25 928
EBITDA operacyjna	23 984	25 928
Amortyzacja	(7)	(11)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	23 977	25 917
Zysk z działalności operacyjnej	23 977	25 917
Przychody finansowe	103	95
Koszty finansowe	(5)	(3)
Zysk przed opodatkowaniem	24 075	26 009
Podatek dochodowy	(3 142)	(3 661)
Zysk netto	20 933	22 348
Zysk ze zbycia działalności serwisowej	1 194 477	0
Podatek dochodowy dotyczący sprzedanej działalności serwisowej	(187 522)	0
Zysk netto z działalności zaniechanej	1 027 888	22 348
Całkowite dochody z działalności zaniechanej	1 027 888	22 348

Istotna różnica między wynikiem z działalności zaniechanej za okres bieżący a uzyskanym przychodem ze sprzedaży tej działalności wynika z faktu, iż cena sprzedaży została określona jako wielokrotność wyniku EBITDA (EBITDA multiple), z pominięciem poziomu gotówki i długu (on a debt-free, cash free basis), części serwisowej (Asset Light) uwzględniającej zyski z tytułu (1) umów o zarządzanie i franczyzy zawarte z podmiotami trzecimi (zewnętrznymi) oraz (2) wewnętrznej alokacji zysków przypisanych do części serwisowej dotyczących hoteli własnych i dzierżawionych przez Orbis SA i spółki zależne.

ZYSK ZE ZBYCIA DZIAŁALNOŚCI SERWISOWEJ	2019
Przychody ze sprzedaży	1 222 688
Zbyte aktywa netto	(17 913)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(10 298)
Zysk ze zbycia działalności serwisowej	1 194 477

WPLÝWY PIENIĘŻNE NETTO ZE ZBYCIA DZIAŁALNOŚCI SERWISOWEJ	2019
Środki pieniężne otrzymane	1 222 688
Zbyte saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(7 237)
Wpływy netto ze zbycia działalności serwisowej	1 215 451

ZBYTE AKTYWA NETTO	2019
Aktywa trwałe	18 820
Rzeczowe aktywa trwałe	3 952
Wartości niematerialne	13 145
Aktywa kontraktowe	373
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 350
Aktywa obrotowe	79 479
Należności handlowe	39 430
Należności z tytułu podatku dochodowego	13 821
Należności krótkoterminowe inne	19 462
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	7 237
AKTYWA RAZEM	98 770
Zobowiązania długoterminowe	3 804
Zobowiązania z tytułu leasingu	255
Zobowiązania kontraktowe	1 753
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 800
Zobowiązania krótkoterminowe	76 812
Zobowiązania z tytułu leasingu	243
Zobowiązania handlowe	67 790
Zobowiązania kontraktowe	257
Zobowiązania krótkoterminowe inne	8 637
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	122
PASYWA RAZEM	80 857
ZBYTE AKTYWA NETTO	17 913

Koszty sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light) wyniosły 10,3 mln zł i obejmują głównie koszty usług prawnych, doradztwa podatkowego oraz koszty przygotowania wycen działalności serwisowej.

Przepływy środków pieniężnych, które można przypisać do działalności zaniechanej przedstawiają się następująco:

PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	2019	2018
Przepływy z działalności operacyjnej	27 095	21 906
Przepływy z działalności inwestycyjnej	98	81
Razem przepływy pieniężne netto	27 193	21 987

8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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

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

	2019	2018
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	1 258 246	363 198
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt)	46 077	46 077
Zysk na akcję	27,31	7,88

9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 14 czerwca 2019 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2018 w kwocie 141 901 tys. zł postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany z przeznaczeniem na cele statutowe.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2019 rok.

10. 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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Środki trwałe	2 006 476	2 295 728
Środki trwałe w budowie	96 558	120 106
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	552 036	0
Rzeczowe aktywa trwałe razem	2 655 070	2 415 834

* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w notcie 18.2.

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
Stan na 1 stycznia 2019 roku						
Wartość brutto na początek okresu	274 627	291 664	2 947 257	1 232 051	213	4 745 812
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(12 068)	(53 608)	(1 631 673)	(752 535)	(200)	(2 450 084)
Wartość netto na początek okresu	262 559	238 056	1 315 584	479 516	13	2 295 728
Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing" *	(58 539)	(238 056)	0	0	0	(296 595)
Zwiększenia	0	0	57 423	155 754	0	213 177
zakup	0	0	9 488	118 144	0	127 632
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	47 935	36 754	0	84 689
inne	0	0	0	856	0	856
Zmniejszenia	(674)	0	(5 918)	(4 826)	0	(11 418)
sprzedaż	0	0	(3 788)	(3 755)	0	(7 543)
likwidacja	0	0	(1 236)	(305)	0	(1 541)
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)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	2 475	91	0	2 566
Odpis amortyzacyjny za okres	0	0	(86 008)	(85 775)	(3)	(171 786)
Różnice kursowe z przeliczenia	(5 370)	0	(8 431)	(7 585)	1	(21 385)
Wartość netto na koniec okresu	197 976	0	1 271 314	537 175	11	2 006 476
Stan na 31 grudnia 2019 roku						
Wartość brutto na koniec okresu	197 976	0	2 902 672	1 318 460	210	4 419 318
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	(1 631 358)	(781 285)	(199)	(2 412 842)
Wartość netto na koniec okresu	197 976	0	1 271 314	537 175	11	2 006 476

* więcej informacji znajduje się w nocie 2.7.

Zwiększenia z tytułu zakupu środków trwałych w 2019 roku zostały szczegółowo opisane w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2019 rok.

Przyjęcia z inwestycji w toku wykazane w 2019 roku obejmują przede wszystkim nakłady związane z kontynuacją modernizacji funkcjonujących w sieci hoteli Sofitel Warszawa Victoria, Novotel i ibis Poznań Centrum oraz Novotel Kraków West City. Pozostałe przyjęcia z inwestycji dotyczyły m.in. zmiany aranżacji pokoi w hotelach Novotel Warszawa Centrum, Mercure Poznań Centrum, jak również przyjęcia na stan środków trwałych nakładów inwestycyjnych poniesionych w ostatnich latach na modernizację i podniesienie standardu m.in. następujących

obiektów: Novotel Warszawa Airport, Mercure Warszawa Grand, Mercure Gdynia Centrum, Mercure Wrocław Centrum oraz Novotel Katowice Centrum.

Zmniejszenia z tytułu sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych obejmują głównie budynek wraz z wyposażeniem sprzedanego w 2019 roku hotelu ibis budget Toruń (4 058 tys. zł), jak również wyposażenie wynajmowanego biura w Warszawie, które było przedmiotem transakcji sprzedaży działalności serwisowej pod koniec października 2019 roku (2 931 tys. zł).

Zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji do nieruchomości inwestycyjnych dotyczy nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym, która w 2019 roku była wynajmowana przez jego aktualnego nabywcę. Z kolei reklasyfikacja do aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży wykazana została niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w Elblągu.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2018 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
Stan na 1 stycznia 2018 roku						
Wartość brutto na początek okresu	248 218	296 677	2 846 711	1 164 087	465	4 556 158
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(11 283)	(50 841)	(1 589 077)	(726 315)	(429)	(2 377 945)
Wartość netto na początek okresu	236 935	245 836	1 257 634	437 772	36	2 178 213
Zwiększenia	29 066	2 577	165 518	122 593	0	319 754
zakup	29 066	0	136 974	111 444	0	277 484
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	23 228	2 999	0	26 227
przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	2 577	5 316	2 033	0	9 926
inne	0	0	0	6 117	0	6 117
Zmniejszenia	(2 375)	(6 752)	(20 881)	(8 970)	0	(38 978)
sprzedaż	(2 375)	0	(12 597)	(7 191)	0	(22 163)
likwidacja	0	0	(286)	(1 467)	0	(1 753)
inne	0	0	(6 066)	0	0	(6 066)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(6 752)	(1 932)	(312)	0	(8 996)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	0	2 319	0	2 319
Odpis amortyzacyjny za okres	(785)	(3 605)	(88 551)	(74 957)	(23)	(167 921)
Różnice kursowe z przeliczenia	(282)	0	1 864	759	0	2 341
Wartość netto na koniec okresu	262 559	238 056	1 315 584	479 516	13	2 295 728
Stan na 31 grudnia 2018 roku						
Wartość brutto na koniec okresu	274 627	291 664	2 947 257	1 232 051	213	4 745 812
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(12 068)	(53 608)	(1 631 673)	(752 535)	(200)	(2 450 084)
Wartość netto na koniec okresu	262 559	238 056	1 315 584	479 516	13	2 295 728

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku stan środków trwałych w budowie oraz ich odpisów aktualizujących przedstawia tabela poniżej:

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Wartość brutto środków trwałych w budowie	99 033	128 440
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	(2 475)	(8 334)
Razem	96 558	120 106

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2019 roku a 31 grudnia 2018 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 193 694 tys. zł, sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym w wysokości 4 550 tys. zł oraz przyjęć na stan aktywów trwałych w kwocie 212 321 tys. zł. Dodatkowo na zmniejszenie środków trwałych w budowie wpłynęło utworzenie odpisu aktualizującego w kwocie 955 tys. zł.

Nakłady inwestycyjne poniesione w 2019 roku zostały przeznaczone głównie na budowę nowego hotelu ibis Styles Szczecin, aranżację nowego biura Orbis S.A. w Warszawie, jak również na modernizację funkcjonujących w sieci hoteli, w tym m.in. Novotel Warszawa Centrum, Novotel Gdańsk Marina, Novotel Kraków City West, Novotel Poznań Centrum i Mercure Poznań Centrum, Mercure Wrocław Centrum, Mercure i ibis Budapest Castle Hill oraz Mercure Budapest Korona (więcej informacji na temat nakładów inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2019).

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan na początek okresu	(36 248)	(49 241)
ujęcie odpisu na środki trwałe	(3 811)	0
ujęcie odpisu na środki trwałe w budowie	(955)	(1 521)
odwrócenie odpisu na środki trwałe	2 567	2 319
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	11 213	17 853
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	2 485	4 497
przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(9 911)
różnice kursowe z przeliczenia	178	(244)
Stan na koniec okresu	(24 571)	(36 248)

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

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

Grupa przeanalizowała, czy na dzień bilansowy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Grupa przyjęła, iż wdrożenie MSSF16 oraz sprzedaż działalności serwisowej i podpisanie nowych umów o zarządzanie hotelami stanowią wystarczające przesłanki do objęcia testem na utratę wartości wszystkich nieruchomości hotelowych.

Wartość ekonomiczną hoteli podlegających testowaniu określono w oparciu o wartość użytkową, ustalaną jako wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych). Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po 5-letnim okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 1,0%. Przyjęta stopa dyskontowa w wysokości 8,7% została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Grupy (WACC). Wycena ta kwalifikowana jest do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana na bazie nieobserwowalnych danych wejściowych).

Na podstawie przeprowadzonego testu Grupa ujęła odpis z tytułu utraty wartości jednego z hoteli własnych w Polsce w kwocie 3 811 tys. zł oraz odwróciła odpis aktualizujący wartość hotelu na Węgrzech w kwocie 2 567 tys. zł. Dodatkowo w wyniku przeprowadzonego testu został rozpoznany odpis aktualizujący wartość leasingowanego hotelu we Wrocławiu w kwocie 5 755 tys. zł.

Wartość odzyskiwalna poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne jest wrażliwa przede wszystkim na zastosowaną w modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych stopę dyskontową, na stopę wzrostu zastosowaną do szacowania przepływów pieniężnych poza okresem prognozowanym, a także na zmianę przychodu na jeden dostępny pokój (RevPAR), stanowiącego iloczyn frekwencji i średniej ceny za pokój. Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości dla zmiany tych kluczowych parametrów. Analiza wykazała, że:

- przy wzroście stopy dyskonta o 0,5 pkt % dokonany w 2019 roku odpis powinien być wyższy o 349 tys. zł oraz dodatkowo należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości dla pięciu hoteli w łącznej kwocie 3 364 tys. zł,
- przyjęcie długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0,5% wpłynęłoby na konieczność zwiększenia dokonanego w 2019 roku odpisu o 212 tys. zł oraz rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości dla pięciu hoteli w łącznej kwocie 2 091 tys. zł.
- przy zmianie wskaźnika RevPAR niższej o 0,5 pkt % od przyjętej w przeprowadzonym teście, dokonany w 2019 roku odpis powinien być wyższy o 220 tys. zł oraz dodatkowo należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości dla pięciu hoteli w łącznej kwocie 1 279 tys. zł.

Dodatkowo na dzień bilansowy Grupa dokonała oceny, czy nie wystąpiła trwała utrata wartości środków trwałych w budowie. Efektem przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego w kwocie 955 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. Żaden z ujętych/odwróconych w 2019, jak i 2018 roku odpisów nie był jednostkowo istotny.

W roku 2019 Grupa zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w łącznej kwocie 11 213 tys. zł, w tym 9 752 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu ibis budget Toruń i sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym oraz 1 461 tys. zł dotyczące zlikwidowanej grupy środków trwałych w związku z podziałem hotelu w Budapeszcie.

11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 3 049 tys. zł składają się, oprócz nieruchomości ujętych zgodnie z MSR 40 "Nieruchomości inwestycyjne" (521 tys. zł), również aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" (2 528 tys. zł). Informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w nocie 18.2.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
Stan na 1 stycznia 2019 roku				
Wartość brutto na początek okresu	1 828	10 409	1 016	13 253
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(323)	(8 376)	(1 016)	(9 715)
Wartość netto na początek okresu	1 505	2 033	0	3 538
Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing" **	(1 505)	0	0	(1 505)
Zwiększenia	0	30	766	796
przekwalifikowanie ze środków trwałych	0	30	766	796
Zmniejszenia	0	(1 463)	(718)	(2 181)
sprzedaż	0	(1 463)	(718)	(2 181)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(79)	(48)	(127)
Wartość netto na koniec okresu	0	521	0	521
Stan na 31 grudnia 2019 roku				
Wartość brutto na koniec okresu	0	2 044	16	2 060
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(1 523)	(16)	(1 539)
Wartość netto na koniec okresu	0	521	0	521

* więcej informacji znajduje się w nocie 2.7.

Zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych z tytułu sprzedaży w 2019 roku związane jest z podpisaniem w tym okresie umów sprzedaży nieruchomości w Zakopanem, nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu, zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym, dwóch lokali niemieszkalnych we Włocławku, lokalu mieszkalnego w Bielsku-Białej oraz garażu w Katowicach.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2018 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku				
Wartość brutto na początek okresu	1 828	12 447	1 066	15 341
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(302)	(8 885)	(1 066)	(10 253)
Wartość netto na początek okresu	1 526	3 562	0	5 088
Zwiększenia	0	0	0	0
Zmniejszenia	0	(1 098)	0	(1 098)
sprzedaż	0	(1 098)	0	(1 098)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(252)	0	(252)
Odpis amortyzacyjny za okres	(21)	(179)	0	(200)
Wartość netto na koniec okresu	1 505	2 033	0	3 538
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
Wartość brutto na koniec okresu	1 828	10 409	1 016	13 253
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(323)	(8 376)	(1 016)	(9 715)
Wartość netto na koniec okresu	1 505	2 033	0	3 538

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

W 2019 roku Grupa zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych w wysokości 248 tys. zł w związku ze sprzedażą lokali niemieszkalnych we Włocławku.

Na dzień 31 grudnia 2019 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.

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan na początek okresu	(252)	(578)
ujęcie odpisu	0	(252)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	248	571
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	4	7
Stan na koniec okresu	0	(252)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie była dokonywana wycena nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez Grupę wewnętrznie, na bazie otrzymywanych ofert kupna nieruchomości i analiz rynku dokonywanych przez funkcjonujący w ramach Spółki dominującej dział zarządzania nieruchomościami. Na dzień 31 grudnia 2019 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych (z uwzględnieniem praw wieczystego użytkowania gruntów zaprezentowanych jako aktywa z tytułu prawa do użytkowania) została oszacowana na kwotę ok. 3,0 mln zł.

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

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

	2019	2018
Przychody z opłat wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	1 386	1 688
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przynoszących przychody z tytułu opłat czynszowych	(870)	(593)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych nieprzynoszących przychodów z tytułu opłat czynszowych	(12)	(50)

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- w Gdańsku – budynek i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Koninie – udział w budynku biurowym i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Lublinie – obiekt budowlany (baza autokarowa),
- w Łodzi – parking i prawo wieczystego użytkowania gruntu,
- w Zegrzu – budynek oraz prawo wieczystego użytkowania gruntu.

12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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
Stan na 1 stycznia 2019 roku					
Wartość brutto na początek okresu	112 583	1 115	25 549	821	140 068
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(1 057)	(22 733)	(546)	(25 237)
Wartość netto na początek okresu	111 682	58	2 816	275	114 831
Zwiększenia	0	93	1 548	951	2 592
zakup	0	9	487	951	1 447
inne	0	84	1 061	0	1 145
Zmniejszenia	(13 418)	0	(196)	(1 137)	(14 751)
sprzedaż	(13 418)	0	(196)	0	(13 614)
inne	0	0	0	(1 137)	(1 137)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	(2 485)	0	0	0	(2 485)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(110)	(1 771)	(1)	(1 882)
Różnice kursowe z przeliczenia	(158)	0	(26)	(1)	(185)
Wartość netto na koniec okresu	95 621	41	2 371	87	98 120
Stan na 31 grudnia 2019 roku					
Wartość brutto na koniec okresu	96 522	1 149	24 435	612	122 718
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(1 108)	(22 064)	(525)	(24 598)
Wartość netto na koniec okresu	95 621	41	2 371	87	98 120

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2018 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku					
Wartość brutto na początek okresu	108 153	1 038	28 409	559	138 159
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(986)	(24 189)	(515)	(26 591)
Wartość netto na początek okresu	107 252	52	4 220	44	111 568
Zwiększenia	4 399	45	1 139	813	6 396
zakup	4 399	0	616	813	5 828
inne	0	45	523	0	568
Zmniejszenia	0	0	(123)	(568)	(691)
sprzedaż	0	0	(119)	0	(119)
likwidacja	0	0	(4)	0	(4)
inne	0	0	0	(568)	(568)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(39)	(2 424)	(16)	(2 479)
Różnice kursowe z przeliczenia	31	0	4	2	37
Wartość netto na koniec okresu	111 682	58	2 816	275	114 831
Stan na 31 grudnia 2018 roku					
Wartość brutto na koniec okresu	112 583	1 115	25 549	821	140 068
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(1 057)	(22 733)	(546)	(25 237)
Wartość netto na koniec okresu	111 682	58	2 816	275	114 831

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

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Grupy.

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan na początek okresu	(347)	(376)
ujęcie odpisu	(2 485)	0
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	34	39
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	2 485	0
różnice kursowe z przeliczenia	4	(10)
Stan na koniec okresu	(309)	(347)

Test na utratę wartości w odniesieniu do wartości firmy

Na dzień 31 grudnia 2019 roku na wartość firmy w kwocie 95 621 tys. zł składają się:

- wartość firmy w kwocie 91 349 tys. zł powstała w wyniku zakupu udziałów w spółce zależnej Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A.
- wartość firmy w kwocie 4 272 tys. zł powstała w wyniku nabycia hotelu Mercure Unirii w Bukareszcie

Wartość firmy jest corocznie badana pod kątem utraty wartości. Dla celów testowania wartość firmy została alokowana do ośrodków wypracowujących środki pieniężne tj. hoteli spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (obecnie Orbis S.A.) wchodzących w skład dwóch segmentów operacyjnych:

- Hotele up&midscale – przypisana im wartość firmy na moment alokacji wynosiła 37 803 tys. zł
- Hotele ekonomiczne – przypisana im wartość firmy na moment alokacji wynosiła 69 449 tys. zł.

Natomiast w przypadku wartości firmy powstałej w wyniku nabycia hotelu Mercure Unirii dla celów testowania przyjęto, że ośrodkiem wypracowującym środki pieniężne jest ten hotel.

W pierwszym półroczu 2019 roku wartość firmy przypisana do hoteli ekonomicznych uległa zmniejszeniu o 469 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu ibis budget Toruń. Dodatkowo Grupa dokonała wówczas aktualizacji wartości firmy przypisanej do funkcjonujących na koniec czerwca 17 hoteli ekonomicznych, co skutkowało ujęciem odpisu w kwocie 2 485 tys. zł.

W ostatnim kwartale 2019 roku, w związku ze sprzedażą działalności "asset light", Spółka dokonała oszacowania kwoty wartości firmy alokowanej do hoteli ekonomicznych, która powinna zostać przypisana do zbytej działalności. W efekcie przeprowadzonej analizy kwota 12 949 tys. zł została ujęta w wyniku z działalności zaniechanej.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa przeprowadziła coroczny test na utratę wartości w odniesieniu do pozostałej wartości firmy (w łącznej kwocie 95 621 tys. zł). Możliwą do odzyskania wartość przypisaną do ośrodków wypracowujących środki pieniężne ustalono na podstawie wartości użytkowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych na okres kolejnych 5 lat oraz stopy dyskonta w wysokości 8,7% rocznie. Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Grupy (WACC). Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych). Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 1,0% dla hoteli w Polsce oraz 2,5% dla hotelu w Rumunii.

W wyniku przeprowadzonego testu nie stwierdzono utraty wartości w odniesieniu do wykazanej w sprawozdaniu wartości firmy.

Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości na zmiany kluczowych parametrów, na podstawie których określono wartość możliwą do odzyskania, tj. przyjętej stopy dyskonta, długoterminowej stopy wzrostu oraz przychodu na jeden dostępny pokój (RevPAR), stanowiącego iloczyn frekwencji i średniej ceny za pokój. Analiza wykazała, że:

- utrata wartości firmy przypisanej do hoteli wchodzących w skład segmentu up&midscale nastąpiłaby przy wzroście stopy dyskonta o 6 pkt %,
- utrata wartości firmy przypisanej do hoteli wchodzących w skład segmentu ekonomicznego nastąpiłaby przy wzroście stopy dyskonta o 5 pkt %,
- w przypadku obydwu segmentów ich wartość bilansowa nie przekroczyłaby wartości odzyskiwalnej nawet przy przyjęciu długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0%, bądź też zerowej zmiany wskaźnika RevPAR,
- w przypadku wartości firmy przypisanej do hotelu Mercure Unirii przy wzroście stopy dyskonta o 0,5 pkt % należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości w kwocie 4 221 tys. zł, przyjęcie długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0,5% wpłynęłoby na konieczność utworzenia odpisu w kwocie 72 tys. zł, natomiast przy zmianie wskaźnika RevPAR niższej o 0,5 pkt % od przyjętej w przeprowadzonym teście należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości w kwocie 1 709 tys. zł.

13. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów ubezpieczeń	531	666
Inne inwestycje długoterminowe - dzieła sztuki	237	402
Pozostałe aktywa długoterminowe razem	768	1 068

14. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Materiały	6 699	6 386
Towary	78	77
Zapasy razem	6 777	6 463

W 2019 oraz 2018 roku w Grupie nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań spółek Grupy Kapitałowej.

15. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	56 241	72 675
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>13 123</i>	<i>6 325</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 616)	(2 968)
Należności handlowe netto	54 625	69 707

Inne należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności krótkoterminowe	21 231	37 161
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	16 319	25 263
Należności sporne	1 874	2 031
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	33	5 944
Przedpłaty	2 129	2 150
Pozostałe należności	2 750	3 804
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 874)	(2 031)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	3 592	7 598
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:		
z tytułu najmu nieruchomości	91	4 754
pozostałe	3 501	2 844
Należności krótkoterminowe inne netto	24 823	44 759

Na koniec grudnia 2018 roku pozycja Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych obejmowała 2 000 tys. zł z tytułu sprzedaży w 2016 roku zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA jak również 3 944 tys. zł z tytułu sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem. Obydwie należności zostały uregulowane przez kupującego w 2019 roku.

Zmniejszenie stanu czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów z tytułu najmu nieruchomości w porównaniu z końcem 2018 roku wynika z wdrożenia MSSF 16 i ujęcia przedpłat z tytułu najmu nieruchomości w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu na koniec grudnia 2019 roku.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan odpisu na początek okresu	(4 999)	(6 997)
sprzedaż działalności serwisowej (tzw. asset light)	1 125	0
ujęcie odpisu	(1 935)	(1 815)
rozwiązanie odpisu	2 176	3 141
wykorzystanie odpisu	78	709
różnice kursowe z przeliczenia	65	(37)
Stan odpisu na koniec okresu	(3 490)	(4 999)

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.

Maksymalne ryzyko kredytowe występujące w odniesieniu do posiadanych przez Grupę 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. Grupa dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności na podstawie ich indywidualnej analizy. Na moment wdrożenia MSSF 9, Grupa przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących i doszła do wniosku, że ewentualne zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęłoby istotnie na wysokość zawiązywanych przez Grupę odpisów aktualizujących i dlatego zdecydowano o kontynuowaniu dotychczasowego podejścia opartego na indywidualnej analizie odpisów w oparciu o zebrane informacje i szacowane ryzyka kredytowe.

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

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

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

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności nieprzeterminowane	63 679	90 942
Należności przeterminowane, w tym:	19 259	28 523
- do 1 miesiąca	11 061	16 906
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 193	5 387
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	965	1 772
- od 6 miesięcy do 1 roku	243	1 047
- powyżej roku	2 797	3 411
Razem należności krótkoterminowe brutto	82 938	119 465
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	(54)	(30)
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(3 436)	(4 969)
- do 1 miesiąca	(10)	0
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(62)	(119)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(411)	(681)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(165)	(760)
- powyżej roku	(2 788)	(3 409)
Razem odpisy aktualizujące należności	(3 490)	(4 999)
Należności krótkoterminowe netto	79 448	114 466

Na dzień 31 grudnia 2019 należności w kwocie 15 823 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:	15 823	23 554
- do 1 miesiąca	11 051	16 906
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	4 131	5 268
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	554	1 091
- od 6 miesięcy do 1 roku	78	287
- od 1 roku do 5 lat	9	2

Na rzecz Grupy nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

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

16. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	903 390	257 093
Krótkoterminowe lokaty bankowe	1 100 094	279 223
Środki pieniężne na rachunkach escrow	0	314
Inne środki pieniężne	1 254	1 204
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	2 004 738	537 834

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

Grupa lokuje wolne środki pieniężne w krótkoterminowe lokaty bankowe, których termin zapadalności kształtuje się od 1 do 365 dni. Na koniec 2019 roku na saldo lokat składały się lokaty w PLN w kwocie 1 045 682 tys. zł, lokaty w EUR w kwocie 1 001 tys. EUR (tj. 4 262 tys. zł) oraz lokaty w RON w kwocie 56 341 tys. RON (tj. 50 150 tys. zł).

17. 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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	2 647	0
Pozostałe aktywa	674	8 690
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży razem	3 321	8 690
Zobowiązania z tytułu leasingu*	2 661	0
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży razem	2 661	0

* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu znajduje się w nocie 18

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęte zostało prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing". Ponadto, zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie zaprezentowane zostało w pozycji Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży. Więcej informacji znajduje się w nocie 18.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2019 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (pozostałe aktywa) wykazana została niezabudowana nieruchomość gruntowa położona w Elblągu.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2019 i 2018 roku:

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan na początek okresu	8 690	201 093
Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing" *	(6 752)	0
Zwiększenia	674	8 996
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	674	8 996
Zmniejszenia	(1 938)	(201 399)
sprzedaż	(1 938)	(187 886)
przeniesienie do środków trwałych i środków trwałych w budowie	0	(14 520)
inne	0	(10)
różnice kursowe z przeliczenia	0	1 017
Stan na koniec okresu	674	8 690

* więcej informacji znajduje się w notcie 2.7.

Zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2019 roku związane jest z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości gruntowej zlokalizowanej w Elblągu.

Z kolei zmniejszenie wynika ze sprzedaży w pierwszych dniach lutego 2019 roku nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu, wykazanej w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW KLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Stan na początek okresu	0	(14 692)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	4 781
przeniesienie do środków trwałych i środków trwałych w budowie	0	9 911
Stan na koniec okresu	0	0

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 2018 roku Grupa nie posiadała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży.

18. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

18.1 UMOWY LEASINGU

Ze względu na rodzaj prowadzonej działalności, zobowiązania Grupy z tytułu leasingu dotyczą głównie umów, których przedmiotem są budynki hotelowe lub grunty, na których posadowione są hotele należące do Grupy. Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa prowadziła działalność w 10 hotelach użytkowanych na podstawie umów leasingu. Ponadto, w Pradze wynajmowany jest grunt, na terenie którego posadowione są 2 hotele należące do Grupy. Większość z tych umów denominowana jest w walucie obcej. Dodatkowo, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów traktowane są przez Grupę jako leasing.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa posiadała następujące umowy leasingu w poszczególnych krajach:

Polska

- 1 hotel we Wrocławiu z opłatą stałą i z terminem wygaśnięcia umowy w 2021 roku;
- biuro w Warszawie z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umowy przypada na 2024;
- prawa wieczystego użytkowania gruntów, na których posadowionych jest 40 hoteli oraz nieruchomości niehotelowe należące do Grupy, opłata z tego tytułu jest stała z możliwością zmiany nie częściej niż co 3 lata, termin wygaśnięcia przypada na lata 2030 - 2097;
- 53 samochody z opłatą stałą, terminy wygaśnięcia umów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

Czechy

- 2 hotele w Pradze z opłatą stałą i z terminem wygaśnięcia umów przypadającym na lata 2027, 2031;
- biuro w Pradze z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umowy przypada na 2023 rok;
- grunty w Pradze, na których zlokalizowane są 2 hotele Grupy, opłata zmienna z opłatą minimalną, umowy zawarte zostały na czas nieokreślony;
- 7 samochodów z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umów wynosi 3 lata.

Litwa

- 1 hotel w Wilnie z opłatą zmienną z opłatą minimalną i z terminem wygaśnięcia przypadającym na 2029 rok.

Rumunia

- 1 hotel w Bukareszcie z opłatą zmienną bez opłaty minimalnej i z terminem wygaśnięcia umowy w 2030 roku.

Słowacja

- 1 hotel w Bratysławie z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umowy przypada na 2023 rok;
- 1 hotel w Bratysławie z opłatą zmienną bez opłaty minimalnej i z terminem wygaśnięcia umowy w 2025 roku.

Węgry

- 2 hotele w Budapeszcie z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umów przypada na lata 2022 - 2026;
- 1 hotel w Szekesfehervar z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umowy przypada na rok 2023;
- 34 samochody z opłatą stałą, termin wygaśnięcia umów przypada na lata 2020 - 2022.

Oplaty leasingowe stałe lub oplaty zmienne z opłatą minimalną ujmowane są w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu. W kolejnych okresach oplaty te pomniejszają zobowiązania z tytułu leasingu w momencie dokonania płatności.

Z kolei oplaty zmienne bez oplaty minimalnej nie są ujęte w wycenie zobowiązań z tytułu leasingu, a ujmowane są tak jak dotychczas, tj. w rachunku wyników w pozycji Koszty wynajmu nieruchomości. W 2019 roku ujęto z tego tytułu 11 744 tys. zł.

Z uwagi na rodzaj prowadzonej działalności, Grupa 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.

Oplaty 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 2019 roku:

KWOTY Z TYTUŁU LEASINGU UJĘTE W RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT	2019
Amortyzacja aktywów z tytułu prawa do użytkowania	(48 460)
Koszt odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	(21 056)
Koszt związany z leasingami krótkoterminowych aktywów	(229)
Koszt związany z leasingami aktywów o niskiej wartości, z wyłączeniem leasingów krótkoterminowych aktywów o niskiej wartości	(5 570)
Koszt związany ze zmiennymi opłatami leasingowymi (bez oplaty minimalnej)	(11 744)
Dochód (część kapitałowa i odsetkowa raty) uzyskany poprzez subleasing aktywów z tytułu prawa do użytkowania	86
Łączna wartość ujęta w rachunku zysków i strat	(87 065)

18.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania zostały na dzień 31 grudnia 2019 roku zaprezentowane w ramach następujących pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej:

AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA	stan na 31.12.2019
Rzeczowe aktywa trwałe	552 036
Nieruchomości inwestycyjne	2 528
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 647
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem	557 211

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **rzeczowych aktywów trwałych** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu	Budynki hotelowe	Biura	Środki transportu	Grunty	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
Stan na 1 stycznia 2019 roku						
Wartość brutto na początek okresu	302 655	274 208	2 463	859	25 147	605 332
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0	0
Wartość netto na początek okresu	302 655	274 208	2 463	859	25 147	605 332
Zwiększenia	1 428	3 910	9 931	1 645	0	16 914
nowe umowy	275	0	9 888	1 645	0	11 808
indeksacja	0	3 910	43	0	0	3 953
zwiększenie opłaty	1 153	0	0	0	0	1 153
Zmniejszenia	(4 780)	(3 761)	(3 851)	(496)	0	(12 888)
sprzedaż	(1 067)	0	0	(496)	0	(1 563)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(735)	0	0	0	0	(735)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 647)	0	0	0	0	(2 647)
zmniejszenie opłaty	(331)	0	0	0	0	(331)
skrócenie okresu leasingu	0	(3 761)	0	0	0	(3 761)
zmniejszenie z tytułu subleasingu	0	0	(3 851)	0	0	(3 851)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(5 755)	0	0	0	(5 755)
Odpis amortyzacyjny za okres	(4 271)	(41 298)	(1 396)	(648)	(787)	(48 400)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(3 209)	4	(7)	45	(3 167)
Wartość netto na koniec okresu	295 032	224 095	7 151	1 353	24 405	552 036
Stan na 31 grudnia 2019 roku						
Wartość brutto na koniec okresu	299 272	270 699	8 547	1 783	25 192	605 493
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(4 240)	(46 604)	(1 396)	(430)	(787)	(53 457)
Wartość netto na koniec okresu	295 032	224 095	7 151	1 353	24 405	552 036

Zwiększenie z tytułu nowych umów wynika głównie z rozpoczęcia w czerwcu 2019 roku najmu nowego biura w Warszawie przez spółkę Orbis S.A., jak również z wymiany floty w związku z podpisaniem nowej umowy leasingu samochodów z nowym dostawcą. Zwiększenie w wysokości 1 153 tys. zł nastąpiło na skutek ustalenia przez Prezydenta Miasta Krakowa nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie.

Zmniejszenia z tytułu sprzedaży aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmują prawo wieczystego użytkowania gruntów sprzedanego w 2019 roku hotelu ibis budget Toruń (437 tys. zł) oraz nieruchomości niehotelowej w Szczecinie, stanowiącej część terenu byłego hotelu Arkona (630 tys. zł), jak również samochody zbyte w ramach sprzedaży działalności serwisowej (496 tys. zł). Z kolei reklasyfikacja do nieruchomości inwestycyjnych obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntów przypisane do wynajmowanej w 2019 roku nieruchomości w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym, natomiast reklasyfikację do aktywów przeznaczonych do sprzedaży stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie, którego przedwstępna umowa sprzedaży została podpisana w lipcu 2019 roku.

Z kolei zmniejszenie z tytułu skrócenia okresu leasingu dotyczy hotelu Sofitel Wrocław Old Town, w związku z otrzymaniem pisemnego wypowiedzenia od wynajmującego. Przeprowadzony na koniec roku test na utratę wartości hoteli (opis zastosowanej metodologii w nocie 10) wykazał również konieczność ujęcia odpisu aktualizującego wartość prawa do użytkowania tego hotelu w kwocie 5 755 tys. zł.

Zmniejszenie aktywów z tytułu prawa do użytkowania z tytułu subleasingu w wysokości 3 851 tys. zł dotyczy podnajętej przez Orbis S.A. powierzchni biurowej w Warszawie, która zgodnie z MSSF 16 ujęta została w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Inwestycja leasingowa netto.

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **nieruchomości inwestycyjnych** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

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

Zmniejszenia z tytułu sprzedaży aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmują prawa wieczystego użytkowania gruntów sprzedanych w 2019 roku nieruchomości: byłego hotelu Giewont w Zakopanem, nieruchomości niehotelowej w Szczecinie oraz nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym (łącznie 2 471 tys. zł), natomiast reklasyfikacja z rzeczowych aktywów trwałych obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntu przypisane do wynajmowanej w 2019 roku nieruchomości w Toruniu.

Poniżej zaprezentowano **aktywa z tytułu prawa do użytkowania** uwzględnione w pozycji **aktywów zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży** według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

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

Zmniejszenie z tytułu sprzedaży aktywów z tytułu prawa do użytkowania obejmuje prawo wieczystego użytkowania gruntu sprzedanej w lutym 2019 roku nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu (5 455 tys. zł), natomiast zwiększenie z tytułu przeniesienia z rzeczowych aktywów trwałych stanowi prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie, którego przedwstępna umowa sprzedaży została podpisana w lipcu 2019 roku.

18.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	stan na 31.12.2019
Stan na początek okresu, w tym:	550 395
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	501 694
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	48 701
Zwiększenia	39 091
naliczone odsetki	20 969
nowe umowy	11 700
indeksacja	3 953
wycena zobowiązań w walucie obcej	1 316
zwiększenie opłaty	1 153
Zmniejszenia	(75 992)
splata raty	(61 717)
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	(3 960)
zmniejszenie opłaty	(850)
reklasyfikacja do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	(2 597)
skrócenie okresu leasingu	(3 769)
różnice kursowe	(3 099)
Stan na koniec okresu, w tym:	513 494
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	461 277
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	52 217
ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2019
Stan na początek okresu, w tym:	5 455
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	5 446
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	9
Zwiększenia	2 684
naliczone odsetki	87
reklasyfikacja	2 597
Zmniejszenia	(5 478)
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	(5 478)
Stan na koniec okresu, w tym:	2 661
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 561
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	100

Przyszłe niezdykontowane opłaty Grupy z tytułu leasingu prezentują się następująco:

ANALIZA TERMINÓW WYMAGALNOŚCI ZOBOWIĄZAŃ Z TYTUŁU LEASINGU		stan na 31.12.2019
Przyszłe niezdykontowane opłaty leasingowe, wymagalne w ciągu:		
jednego roku		61 870
od 1 roku do 5 lat		192 849
powyżej 5 lat		923 824
Przyszłe niezdykontowane opłaty leasingowe netto		1 178 543

18.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO

W dniu 30 października 2019 roku, wraz ze sprzedażą działalności serwisowej, spółka dominująca Orbis zawarła z nabywcą tej działalności umowę podnajmu ok. 42% leasingowanej powierzchni biurowej na okres od 1 listopada 2019 roku do 16 kwietnia 2024 roku. W związku z tym, że okres subleasingu pokrywa się z okresem, na jaki Orbis zawarł umowę leasingu biura, umowa subleasingu została zaklasyfikowana przez spółkę Orbis jako leasing finansowy. Aktywa oddane w najem zostały zaprezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako Inwestycja leasingowa netto.

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

INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO		stan na 31.12.2019
Długoterminowa		3 314
Krótkoterminowa		489
Inwestycja leasingowa netto razem		3 803

Przychody finansowe z inwestycji leasingowej netto wyniosły w 2019 roku 9 tys. zł.

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

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

19. KAPITAŁ WŁASNY

19.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

Na kapitał zakładowy Grupy Kapitałowej składa się 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
Liczba akcji, razem		46 077 008			
Kapitał zakładowy, razem			92 154		
Wartość nominalna jednej akcji = 2 zł					
Hiperinflacyjne przeszacowanie wartości kapitału			425 600		
Wartość bilansowa kapitału zakładowego			517 754		

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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Liczba akcji zwykłych wyemitowanych i opłaconych	46 077 008	46 077 008
Wartość nominalna akcji	2	2
Akcje na początek okresu	46 077 008	46 077 008
Zmiana w ciągu okresu	0	0
Akcje na koniec okresu	46 077 008	46 077 008

W dniu 26 listopada 2018 roku, Accor S.A. (jako podmiot nabywający) ogłosił, na podstawie art. 74 ust. 1 i art. 91 ust. 6 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Orbis S.A.

Na dzień ogłoszenia wezwania, Accor S.A. wraz z podmiotem zależnym Accor Polska Sp. z o.o. posiadał łącznie 24 276 415 akcji w kapitale zakładowym Orbis S.A., stanowiących 52,69% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym spółki Orbis i uprawniających do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu. W wyniku ogłoszonego wezwania Accor S.A. zamierzał nabyć pozostałe 21 800 593 akcje spółki Orbis stanowiące 47,31% ogólnej liczby akcji w kapitale zakładowym Orbis S.A. i uprawniające do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu spółki Orbis.

Zgodnie z wezwaniem, przyjmowanie zapisów na akcje Orbis S.A. trwało od 17 grudnia 2018 roku do 18 stycznia 2019 roku. Cena nabycia akcji Orbis S.A. ogłoszona w wezwaniu z dnia 26 listopada 2018 roku wynosiła 87 zł za 1 akcję. W dniu 11 stycznia 2019 roku cena ta została podniesiona do 95 zł za akcję.

W odpowiedzi na wezwanie akcjonariusze Orbis S.A. przedstawili do sprzedaży akcje spółki Orbis reprezentujące łącznie 33,15% ogólnej liczby akcji Orbis (15 274 116 akcji). Nabycie przez Accor S.A. akcji zgłoszonych do sprzedaży nastąpiło w dniu 23 stycznia 2019 roku.

Na skutek przeprowadzonego wezwania, na dzień 19 lutego 2020 roku spółka Accor S.A. posiada łącznie 85,84% akcji Orbis (39 550 531 akcji). Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 19 lutego 2020 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 2019 roku do dnia 19 lutego 2020 roku, przedstawiono poniżej:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji na dzień 19.02.2020	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 19.02.2020	Zmiana w strukturze własności znaczących pakietów akcji w okresie od 01.01.2019 do 19.02.2020
	(odpowiada liczbie głosów na WZA)	(odpowiada % udziałowi w ogólnej liczbie głosów na WZA)	
Accor S.A.	39 550 531	85,84%	+33,15 p.p.
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	2 303 849	4,99%	-
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Nationale-Nederlanden Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.*	4 710 265	10,22%	+5,03 p.p.

* Stan posiadania akcji Orbis S.A. przez Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny, ustalony na podstawie otrzymanych zawiadomień (powyżej) różni się od stanu posiadania akcji Orbis przez tego akcjonariusza ustalonego według listy akcjonariuszy uprawnionych do wzięcia udziału w Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 12 listopada 2019 roku. Stan posiadania akcji przez Nationale-Nederlanden OFE oraz Nationale-Nederlanden Dobrowolny Fundusz Emerytalny ustalony w ten sposób wynosi 4 742 221.

W dniu 16 grudnia 2019 roku większościowy akcjonariusz Orbis S.A. - Accor S.A. zawarł wiążącą umowę sprzedaży 85,8% akcji Orbis na rzecz AccorInvest Group S.A. po cenie 115 zł za jedną akcję. Sprzedaż akcji Orbis przez Accor zostanie przeprowadzona w drodze publicznego wezwania na wszystkie akcje Spółki. Zgodnie z uzyskaną od Accor S.A. informacją zamknięcie transakcji sprzedaży akcji Orbis powinno nastąpić do końca pierwszego kwartału 2020 roku.

W następstwie zawarcia powyżej wskazanej umowy sprzedaży, w dniu 17 grudnia 2019 roku, AccorInvest Group S.A. z siedzibą w Luksemburgu ("Wzywający") ogłosił, na podstawie art. 74 ust. 1 Ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych („Ustawa”), wezwanie do zapisywania się na sprzedaż akcji spółki Orbis S.A. w związku z planowanym przez niego nabyciem akcji Orbis stanowiących 100% łącznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki („Wezwanie”).

Na dzień ogłoszenia Wezwania, AccorInvest Group S.A. nie posiadał akcji Spółki. W wyniku ogłoszonego Wezwania AccorInvest zamierza nabyć wszystkie akcje Spółki, tj. 46 077 008 akcji Spółki stanowiące 100% kapitału zakładowego Spółki i uprawniające do takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, przy czym zamierza nabyć akcje wyłącznie, jeżeli na koniec okresu przyjmowania zapisów złożone zapisy obejmować będą nie mniej niż 30 410 825 akcji Spółki, co po zaokrągleniu odpowiada 66% głosów na walnym zgromadzeniu oraz 66% kapitału zakładowego Spółki. Zgodnie z warunkami Wezwania, przyjmowanie zapisów na akcje Orbis S.A. będzie trwało od 5 lutego do 5 marca 2020 roku. Cena nabycia akcji Orbis S.A. ogłoszona w wezwaniu wynosi 115 zł za 1 akcję. Planowana data transakcji nabycia akcji na GPW to 10 marca 2020 roku, a planowana data rozliczenia transakcji to 11 marca 2020 roku.

Jeżeli będzie to prawnie dopuszczalne, Wzywający może postanowić o podjęciu czynności zmierzających do wycofania akcji Orbis S.A. z obrotu na rynku regulowanym prowadzonym przez Giełdę Papierów Wartościowych w Warszawie S.A. Ponadto, jeżeli w wyniku Wezwania Wzywający osiągnie co najmniej 95% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Orbis S.A., Wzywający nie wyklucza rozpoczęcia przymusowego wykupu akcjonariuszy mniejszościowych. Jeżeli Wzywający postanowi rozpocząć proces przymusowego wykupu, proces ten rozpocznie się najpóźniej w ciągu 3 miesięcy od daty, w której Wzywający osiągnie lub przekroczy próg 95% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Spółki oraz zgodnie z wymogami art. 82 Ustawy.

W dniu 27 stycznia 2020 roku Zarząd Orbis S.A., działając na podstawie art. 80 Ustawy, przekazał do publicznej wiadomości stanowisko Zarządu Spółki stwierdzające, iż cena proponowana w Wezwaniu odpowiada wartości godziwej Orbis. Stanowisko w sprawie Wezwania przekazane zostało wraz z uzyskaną opinią IPOPEMA Securities S.A. z siedzibą w Warszawie (o której mowa w art. 80 ust. 3 Ustawy, podlegającej określonym w niej założeniom, ograniczeniom i zastrzeżeniom), w której IPOPEMA stwierdziła, że cena odpowiada wartości godziwej spółki Orbis.

19.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

Pozostałe kapitały obejmują na dzień 31 grudnia 2019 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 31.12.2019			stan na 31.12.2018		
	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
Pozostałe kapitały	133 424	(91)	133 333	133 424	(91)	133 333

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

19.3 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 Orbis do nabywania w pełni pokrytych akcji zwykłych na okaziciela Spółki w celu ich umorzenia, na zasadach określonych poniżej (Program).

Nabywanie Akcji w ramach Programu odbywać się będzie na poniższych zasadach:

1. Spółka Orbis może nabyć nie więcej niż 13 076 923 akcji stanowiących łącznie nie więcej niż 28,38% kapitału zakładowego Spółki;
2. Cena nabycia akcji nie może być niższa niż 65,00 zł za jedną akcję oraz nie może być wyższa niż 150,00 zł za jedną akcję. W przypadku gdy w czasie trwania okresu, o którym mowa poniżej, zostanie ogłoszone wezwanie do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji w kapitale zakładowym Spółki, Zarząd Orbis S.A. bez konieczności uzyskiwania uprzedniej zgody Rady Nadzorczej Orbis, o której mowa poniżej jest upoważniony do podwyższenia ceny nabycia akcji (raz lub wielokrotnie), powyżej ceny maksymalnej wskazanej w zdaniu poprzedzającym, w celu zrównania jej do ceny oferowanej w wezwaniu;
3. Upoważnienie Zarządu Orbis S.A. do nabywania akcji obowiązuje do dnia 12 listopada 2021 roku;
4. Akcje będą nabywane w trybie:

a. przedstawienia przez Spółkę Orbis wszystkim akcjonariuszom zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji (jednej lub kilku), przy czym w przypadku, gdy liczba akcji, w stosunku do których akcjonariusze Orbis S.A., w odpowiedzi na ofertę Spółki, złożą oferty sprzedaży akcji, przekraczać będzie powyższy limit, Spółka Orbis zobowiązana będzie do przeprowadzenia proporcjonalnej redukcji wszystkich akcji złożonych w ramach ofert sprzedaży przez akcjonariuszy Orbis S.A.; lub

b. ogłoszenia wezwania na zapisywanie się na sprzedaż lub zamianę akcji Orbis S.A., na zasadach określonych w ustawie z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych oraz Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Finansów z dnia 14 września 2017 roku w sprawie wzorów wezwań do zapisywania się na sprzedaż lub zamianę akcji spółki publicznej, szczegółowego sposobu ich ogłaszania oraz warunków nabywania akcji w wyniku tych wezwań.

5. Szczegółowe warunki nabycia akcji (w tym cena nabycia akcji, liczba nabywanych akcji w ramach danej transzy oraz metoda nabywania akcji) zostaną określone przez Zarząd i będą podlegały zatwierdzeniu przez Radę Nadzorczą;

6. Akcje nabyte zgodnie z niniejszym Programem zostaną umorzone w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki Orbis, zgodnie z art. 359 KSH oraz 360 § 2 KSH oraz § 29 ust. 1 pkt 6) Statutu Spółki. Jeśli Orbis S.A. nabędzie, co najmniej, jedną akcję, Zarząd będzie zobowiązany do umieszczenia w porządku obrad najbliższego Walnego Zgromadzenia Orbis punktu dotyczącego podjęcia uchwał(y) w sprawie umorzenia akcji oraz obniżenia kapitału zakładowego Orbis w wyniku umorzenia akcji nabytych na podstawie upoważnienia zawartego w uchwale nr 5 NWZA z dnia 5 listopada 2019 roku.

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 przeznaczonego 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 rezerwowo utworzony na potrzeby realizacji Programu.

19.4 KAPITAŁ Z PRZELICZENIA JEDNOSTEK ZAGRANICZNYCH

W pozycji tej znajdują się różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek zależnych.

19.5 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 2019 roku i na 31 grudnia 2018 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji zgodnie z KSH wynosiły 30 718 tys. zł.

W 2019 roku zyski zatrzymane Grupy zostały pomniejszone o 850 mln zł i przeniesione na kapitał rezerwowo, utworzony w celu realizacji Programu nabycia akcji własnych spółki Orbis celem ich umorzenia.

19.6 UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE

W pozycji tej wykazuje się część aktywów netto jednostek zależnych, objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym, które należą do udziałowców innych niż jednostki Grupy Kapitałowej.

19.7 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

Przyjmuje się, że spółki mogą wpływać na wzrost wysokości kapitału poprzez bieżące starania dla uzyskania dobrego wyniku finansowego, w spółkach akcyjnych poprzez regulowanie wysokości wypłacanej akcjonariuszom dywidendy oraz poprzez emisję nowych akcji lub podwyższenie wartości nominalnej dotychczasowych, a w spółkach z ograniczoną odpowiedzialnością przez podwyższenie kapitału zakładowego w drodze ustanowienia nowych udziałów lub podwyższenie wartości nominalnej istniejących.

W celu finansowania długofalowych inwestycji, które wpłyną na wyniki Grupy Kapitałowej w dłuższej perspektywie, spółki Grupy dążą 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 spółek Grupy.

Grupa 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. Wyliczony jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. W 2019 roku wskaźnik rentowności poprawił się dzięki osiągnięciu przez Grupę znacznie wyższego zysku netto w porównaniu do roku ubiegłego.

	2019	2018
Zysk netto	1 258 586	363 358
Kapitał własny BO	2 386 786	2 080 877
Kapitał własny BZ	3 414 678	2 386 786
Wskaźnik rentowności kapitału	43,39%	16,27%

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym kalkulowany jest jako iloraz wartości kapitału własnego Grupy oraz aktywów trwałych i przedstawia relację między źródłami finansowania a majątkiem Grupy. W 2019 roku nastąpił wzrost wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym o 27,7 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt znacznego wzrostu kapitałów własnych w związku z osiągnięciem wysokiego zysku na sprzedaży działalności asset light.

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Kapitał własny	3 414 678	2 386 786
Aktywa trwałe	2 810 055	2 546 642
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	121,52%	93,72%

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

20. OBLIGACJE

W dniu **26 czerwca 2015 roku** Orbis S.A. dokonał emisji **300 tys. obligacji zwykłych**, na okaziciela serii **ORB A 260620**, o wartości nominalnej 1 000 zł każda i o łącznej wartości nominalnej 300 000 tys. zł. Cena emisyjna obligacji jest równa ich wartości nominalnej.

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **0,97%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Termin wykupu obligacji według ich wartości nominalnej przypada w dniu 26 czerwca 2020 roku.

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

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

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

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

W 2019 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła łącznie 13 950 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji.

OBLIGACJE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	200 000	500 000
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	2 314	2 111
Zobowiązania długoterminowe z tytułu obligacji	202 314	502 111
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	300 000	0
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	122	0
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu obligacji	300 122	0
Zobowiązania z tytułu obligacji razem	502 436	502 111

Informacje na temat zabezpieczeń ustanowionych w związku z emisją obligacji znajdują się w notce 28.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

21. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku aktywa kontraktowe obejmowały przyznane przez Grupę w momencie zawierania umów o zarządzanie jednorazowe premie pieniężne, w zamian za zobowiązanie klienta do wybudowania i/lub dostosowania hotelu przed jego otwarciem do wymagań danej marki (w tym wyposażenie hotelu zgodnie ze standardami Grupy). Aktywo to było rozliczane w czasie przez okres trwania powiązanej z tą opłatą umowy, tj. w okresie funkcjonowania hotelu zarządzanego. Kwoty wynikające z rozliczenia ujmowane były jako zmniejszenie przychodów z tytułu zarządzania.

W związku ze sprzedażą działalności serwisowej, na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa nie posiada już aktywów kontraktowych.

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Grupy do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił lub gdy kwota ta jest należna od klienta. Na dzień 31 grudnia 2019 roku stan zobowiązań kontraktowych przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	0	2 097
Zobowiązania kontraktowe długoterminowe	0	2 097
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	0	153
Otrzymane zaliczki i przedpłaty	33 889	30 626
Zobowiązania kontraktowe krótkoterminowe	33 889	30 779
Zobowiązania kontraktowe razem	33 889	32 876

Jako zobowiązanie kontraktowe ujmowane są przede wszystkim **otrzymane zaliczki i przedpłaty** na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta. Charakter dóbr i usług, które Grupa zobowiązuje się przekazać swoim klientom przedstawiony został w nocie 2.4.5. Grupa 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.accorhotels.com, mailowo lub faxem bezpośrednio w hotelu bądź też można założyć rezerwację telefonicznie przez infolinię. Rezerwacji można również dokonać za pośrednictwem partnerów Grupy, 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 Grupa Orbis mogą dokonywać rezerwacji pokoi w hotelach różnych marek AccorHotels.

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.accorhotels.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 Grupy. 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 Grupę 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.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2018 roku, na pozycję zobowiązań kontraktowych, zarówno długoterminowych, jak i krótkoterminowych, składały się **otrzymane opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej** (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. W 2019 roku otrzymano opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, które ujęto jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych, w łącznej wysokości 121 tys. zł, natomiast 438 tys. zł zostało ujęte w wyniku działalności zaniechanej jako Przychód z tytułu franczyzy i zarządzania. Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej stanowiły przedmiot transakcji sprzedaży działalności serwisowej w dniu 31 października 2019 roku, saldo tych opłat na dzień sprzedaży wyniosło 1 933 tys. zł.

22. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zaliczki otrzymane	0	10 928
Przychody przyszłych okresów długoterminowe razem	0	10 928

Zaliczki otrzymane w kwocie 10 928 tys. zł będące na saldzie długoterminowych przychodów przyszłych okresów na dzień 31 grudnia 2018 roku wynikały z zawartej w dniu 3 kwietnia 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem wraz z towarzyszącą jej umową dzierżawy. W związku z finalizacją w kwietniu 2019 roku transakcji sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu oraz budynku byłego hotelu Giewont w Zakopanem kwota 10 928 tys. zł otrzymanej w latach poprzednich, nierozliczonej do dnia transakcji zaliczki, została rozpoznana w rachunku wyników Grupy w pozycji Wynik na sprzedaży nieruchomości.

Warunkiem zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży hotelu było uzyskanie wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	690	916
Rozliczenia międzyokresowe dotyczące leasingu nieruchomości	0	3 474
Pozostałe rozliczenia międzyokresowe przychodów	2 741	2 345
Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem	3 431	6 735

Na dzień 31 grudnia 2019 roku saldo przychodów przyszłych okresów dotyczące sprzedaży nieruchomości stanowią zadatki otrzymane na poczet sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie oraz niezabudowanej nieruchomości gruntowej w Elblągu.

23. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	7 230	6 601
Kaucje otrzymane z tytułu wynajmu nieruchomości	389	599
Zobowiązania długoterminowe inne razem	7 619	7 200

Na saldo zobowiązań długoterminowych dotyczących środków trwałych składają się kaucje gwarancyjne zatrzymane przez Grupę 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.

24. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na zobowiązania razem
Stan na 1 stycznia 2019 roku	774	578	1 538	2 890
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	154	1 175	(470)	859
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(643)	0	(643)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	(49)	(368)	0	(417)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(9)	(47)	(56)
Stan na 31 grudnia 2019 roku	879	733	1 021	2 633
Rezerwy krótkoterminowe	879	733	0	1 612
Rezerwy długoterminowe	0	0	1 021	1 021
Rezerwy razem na 31 grudnia 2019 roku	879	733	1 021	2 633

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Pozostałe rezerwy na zobowiązania	Rezerwy na zobowiązania razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	777	1 588	5 666	8 031
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	797	0	797
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(1 145)	0	(1 145)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	(3)	(661)	(4 088)	(4 752)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(1)	(40)	(41)
Stan na 31 grudnia 2018 roku	774	578	1 538	2 890
Rezerwy krótkoterminowe	774	578	0	1 352
Rezerwy długoterminowe	0	0	1 538	1 538
Rezerwy razem na 31 grudnia 2018 roku	774	578	1 538	2 890

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 28.3.

Informacja na temat rezerw na świadczenia emerytalne i podobne znajduje się w nocie 26.

25. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100 627	80 706
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych</i>	29 810	13 407
Zobowiązania handlowe razem	100 627	80 706

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	37 640	73 595
Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem	37 640	73 595

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszyła się o 35 955 tys. zł w porównaniu z saldem zobowiązań z roku ubiegłego. Spadek tych zobowiązań wynika w szczególności z niższego poziomu zakupów inwestycyjnych dokonanych w ostatnim miesiącu 2019 roku w porównaniu z grudniem 2018 roku.

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania krótkoterminowe	24 746	24 946
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	10 733	17 635
Rozrachunki z pracownikami	4 612	3 775
Kaucje otrzymane	428	1 365
Zobowiązania z tytułu zakupu hoteli	748	1 075
Zobowiązania wynikające ze sprzedaży działalności serwisowej	7 423	0
Inne zobowiązania	802	1 096
Rozliczenia międzyokresowe	47 182	51 178
Zobowiązania wobec pracowników	37 537	40 333
Zobowiązania publiczno-prawne	6 978	10 135
Zobowiązania związane z podziałem spółek z Grupy i procesem sprzedaży tzw. działalności "asset heavy"	2 263	0
Pozostałe	404	710
Inne zobowiązania krótkoterminowe razem	71 928	76 124

Zobowiązania wynikające ze sprzedaży działalności serwisowej obejmują głównie otrzymane po dniu transakcji wpłaty od franczyzobiorców do przekazania nabywcom kontraktów "asset light" (dotyczy spółek na Węgrzech i w Rumunii).

W pozycji Zobowiązania z tytułu zakupu hoteli znajduje się zobowiązanie spółki Accor Hotels Romania s.r.l. z tytułu zakupu hotelu Mercure Bucharest Unirii. Zobowiązanie to zostało w całości rozliczone po dniu bilansowym.

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

26. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwy na świadczenia pracownicze kalkulowane są dla pracowników jednostki dominującej oraz jednostki zależnej na Węgrzech, stąd ich wycena została przeprowadzona przez różnych aktuariuszy i przy zastosowaniu odmiennych założeń do modeli.

Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne

POLSKA

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

Na 31 grudnia 2019 roku rezerwa została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika jest przewidywana kwota odprawy emerytalnej lub rentowej, jaką Orbis S.A. 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 Orbis S.A. zostało ustalone metodą ryzyk współzawodniczących, gdzie pod uwagę wzięto następujące ryzyka:

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

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

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

Prawdopodobieństwo przejścia pracownika na rentę inwalidzką oszacowane zostało na podstawie tabeli pttz2018.

Poniżej przedstawiono główne założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych kalkulowanych dla pracowników jednostki dominującej Orbis S.A.:

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych - Polska	2018	2019	2020	2021 - 2030	następne lata
- stopa dyskonta	2,80%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,50%	5,00%	4,50%

WĘGRY

Kwoty rezerw na świadczenia emerytalne i podobne wyliczane są na podstawie wyceny aktuarialnej.

Kwota wypłacanej odprawy emerytalnej równa jest wysokości ostatniego wypłaconego wynagrodzenia brutto. Odprawa wypłacana jest pracownikowi pod warunkiem przepracowania w spółce przynajmniej 5 lat.

Stosowany model do wyceny wartości bieżącej świadczeń pracowniczych, towarzyszących im kosztów oraz zysków/strat aktuarialnych uwzględnia:

- ryzyko niespełnienia warunków przyznania odprawy emerytalnej przez pracowników,
- śmiertelność pracowników, określoną na podstawie opublikowanych tabel śmiertelności,
- rotację pracowników,
- wzrost wynagrodzeń.

Stopa dyskonta odpowiada rentowności długoterminowych obligacji zerokuponowych wyemitowanych przez rząd Węgier.

Poniżej przedstawiono główne założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych kalkulowanych dla pracowników jednostki zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.:

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych - Węgry	2018	2019	2020	2021 - 2029	następne lata
- stopa dyskonta	1,60%	0,50%	0,50%	0,50%	0,50%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			3,00%	3,00%	3,00%

Rezerwa na nagrody jubileuszowe

Kwoty rezerw na nagrody jubileuszowe wyliczane są na podstawie wyceny aktuarialnej. W Polsce najnowszą wycenę aktuarialną przeprowadziła firma Trio Management Actuarial Consulting Sp. z o.o.

Na 31 grudnia 2019 roku rezerwa została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika są przewidywane kwoty nagród jubileuszowych, jakie Orbis S.A. 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 2019 roku. 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.

Poniżej przedstawiono główne założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych kalkulowanych dla pracowników jednostki dominującej Orbis S.A.:

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych - Polska	2018	2019	2020	2021 - 2028	następne lata
- stopa dyskonta	2,80%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			15,50%	4,00%	3,50%

Pracownicy spółki węgierskiej, na podstawie wewnętrznego regulaminu, mają prawo do otrzymania nagrody jubileuszowej w określonej wysokości w zależności o stażu pracy w spółce. Wyliczona przez aktuarium na dzień 31 grudnia 2019 roku rezerwa z tytułu tych świadczeń wyniosła 74 tys. zł.

Prowadzony przez Grupę program świadczeń pracowniczych naraża Grupę 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.

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

2019	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 391	421	1 812
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 194)	(774)	(1 968)
Koszty odsetkowe netto	471	234	705
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	1 434	2 385
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 872	276	3 148
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym	3 937	(119)	3 818
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0	1 513	1 513
Razem	3 937	1 394	5 331

2018	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 093	335	1 428
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(347)	(106)	(453)
Koszty odsetkowe netto	493	226	719
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(45)	10	(35)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	467	690	1 157
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 750	482	2 232
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym	3 411	455	3 866
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0	1 182	1 182
Razem	3 411	1 637	5 048

Koszty bieżącego zatrudnienia oraz (zysk)/stratę z rozliczenia uwzględniono w wyniku finansowym Grupy jako koszty świadczeń pracowniczych w pozycji świadczenia na rzecz pracowników. Pozycja koszty przeszłego zatrudnienia oraz (zysk)/strata z rozliczenia obejmuje również rezerwy aktuarialne w wysokości 1 922 tys. zł przekazane w ramach sprzedanej pod koniec października działalności serwisowej (tzw. asset light). Kwota tych rezerw została ujęta w zysku netto z działalności zaniechanej.

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
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2019 roku	16 250	8 480	24 730
Koszty bieżących świadczeń	1 391	421	1 812
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 194)	(774)	(1 968)
Koszt odsetkowy	471	234	705
(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	1 434	2 385
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 872	276	3 148
Świadczenia wypłacone	(2 108)	(517)	(2 625)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(18)	(18)
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2019 roku	18 079	9 339	27 418
Rezerwy krótkoterminowe	1 668	1 743	3 411
Rezerwy długoterminowe	16 411	7 596	24 007
Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2019 roku	18 079	9 339	27 418
	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2018 roku	15 017	7 243	22 260
Koszty bieżących świadczeń	1 093	335	1 428
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(347)	(106)	(453)
Koszt odsetkowy	493	226	719
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(45)	10	(35)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	467	690	1 157
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 750	482	2 232
Świadczenia wypłacone	(2 178)	(398)	(2 576)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(2)	(2)
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku	16 250	8 480	24 730
Rezerwy krótkoterminowe	2 001	1 388	3 389
Rezerwy długoterminowe	14 249	7 092	21 341
Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku	16 250	8 480	24 730

Przy kalkulacji rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne została przeprowadzona analiza wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń na kwotę rezerwy na 31 grudnia 2019 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 1 135 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 1 030 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 999 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 1 323 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 2019 roku wynosi 6 lat w spółce Orbis oraz 17,1 lat w spółce Accor Pannonia Hotels Zrt.

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
2020	1 712	1 725	3 437
2021	2 074	679	2 753
2022	2 385	749	3 134
2023	2 855	697	3 552
2024	2 484	535	3 019
lata 2025 - 2029	17 040	3 429	20 469
Razem	28 550	7 814	36 364

Prognozowane przepływy pieniężne w tabeli powyżej są wartościami niezdyktowanymi.

27. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Orbis posiadała przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 67,9 mln zł. Największe kwoty dotyczą budowy nowych hoteli: ibis Styles Szczecin (30,5 mln zł), hotelu w Warszawie pod nową marką Tribe (3,2 mln zł), hotelu w Krakowie przy ul. Worcella (9,0 mln zł), generalnej modernizacji części noclegowej hotelu Novotel Gdańsk Marina (3,4 mln zł), jak również prac renowacyjnych m.in. w hotelach ibis Warszawa Centrum oraz ibis Warszawa Stare Miasto. Ponadto 0,3 mln EUR (tj. ok. 1,5 mln zł) dotyczy prac związanych z modernizacją hotelu Novotel Vilnius na Litwie, natomiast kwota 3,6 mln EUR (tj. ok. 15,5 mln zł) dotyczy prac związanych z budową nowego hotelu na Węgrzech oraz modernizacji hotelu Mercure Budapest Korona na Węgrzech.

28. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

28.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA

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 księgową tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 198 861 tys. zł.

Ponadto, następujące hotele zlokalizowane na terenie Węgier: Mercure Budapest City Center oraz Novotel Budapest City, objęte są zakresem działania Ustawy o ochronie dziedzictwa kulturowego, która zawiera specjalne regulacje prawne, przewidujące określone ograniczenia lub obowiązki związane ze sposobem użytkowania, rekonstrukcji (remontowania) i wyburzania takich budynków (hotelu). Istotnym elementem reżimu prawnego wynikającego z wyżej wymienionej ustawy jest objęcie wymienionych hoteli ustawowym prawem pierwokupu, które przysługuje Państwu Węgierskiemu lub władzom lokalnym w przypadku sprzedaży nieruchomości.

28.2 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 224,7 tys. EUR w przypadku najmu powierzchni biurowej oraz 8,8 tys. EUR w przypadku najmu miejsc parkingowych. Termin ważności gwarancji przypada odpowiednio na 7 października 2020 oraz 4 listopada 2020 roku.

W dniu 31 marca 2019 roku wygasła gwarancja bankowa wystawiona przez Société Générale S.A. Oddział w Polsce, na rzecz spółki Vastint Lithuania UAB (Beneficjent gwarancji) za zobowiązania spółki UAB Hekon (Zleceniodawca gwarancji), w związku z umową leasingu hotelu Novotel w Wilnie. W dniu 1 kwietnia 2019 roku na rzecz leasingodawcy tego hotelu została wystawiona nowa gwarancja bankowa przez Luminor Bank AS w wysokości 250 tys. EUR. Gwarancja jest ważna do dnia 1 kwietnia 2022 roku.

28.3 SPRAWY SPORNE

Grupa nie zidentyfikowała istotnych wartościowo postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących zobowiązań i wierzytelności Grupy z wyjątkiem opisanych poniżej.

W związku ze wstrzymaniem wykonania opcji nabycia hotelu MGallery Praha Old Town (ogłoszonym 30 sierpnia 2018 roku) przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. na skutek nieoczekiwanego zakwestionowania przez sprzedającego finansowych warunków wykonania opcji, Katerinska Hotel s.r.o. zwróciła się jako powód do sądu arbitrażowego w Pradze o rozstrzygnięcie sporu i wymuszenie na obecnym właścicielu MGallery sprzedaży hotelu. Wartość przedmiotu postępowania arbitrażowego wynosi ok. 16,9 mln EUR.

Na 31 grudnia 2019 roku prowadzono 4 postępowania przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczące aktualizacji stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w następujących miastach:

- Warszawa (ibis i ibis budget Reduta, ibis Warszawa Centrum),
- Gdańsk (Novotel Centrum, ibis Gdańsk Stare Miasto oraz teren w pobliżu tego hotelu).

W ocenie Grupy, dokonane przez Prezydentów poszczególnych miast aktualizacje opłat są nieuzasadnione bądź też powinny być skalkulowane według innych stawek. Na dzień bilansowy skumulowana wartość kwestionowanych przez Grupę opłat wynosiła 7 137,5 tys. zł.

W 2019 roku ostatecznie zakończone zostały następujące sprawy dotyczące aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntów:

- w Łodzi, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Novotel Łódź Centrum - na mocy otrzymanego wypowiedzenia Orbis S.A. stosował będzie niższą stawkę opłaty rocznej;
- w Sopocie, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Sofitel Grand Sopot – na podstawie otrzymanego wyroku Orbis zapłacił 1 407 tys. zł za lata 2014 - 2018, a od 2019 roku stosuje wyższą stawkę opłaty za wieczyste użytkowanie;
- w Gdańsku, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem ibis Gdańsk Stare Miasto (dot. trzech z czterech działek) - Sąd pierwotnie oddalił powództwo, a następnie wydany został wyrok oddalający apelację Orbisu. W efekcie, różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczas uiszczaną za lata 2014 - 2019 (ok. 70 tys. zł) została uregulowana w sierpniu 2019 roku;
- w Warszawie, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie działki zlokalizowanej przy ul. Łopuszańskiej – na mocy otrzymanego wyroku Orbis S.A. dokonał opłaty w wysokości ok. 400 tys. zł za lata 2015 - 2016 (do dnia sprzedaży działki);
- w Gdańsku, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Novotel Gdańsk Marina – na mocy wyroku w sprawie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, Orbis ma do zapłaty w 2020 roku 961 tys. zł za lata 2015 - 2019, a od 2020 roku będzie uiszczal wyższą niż dotychczas opłatę;
- w Zegrzu, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie niezabudowanej nieruchomości - na mocy otrzymanej decyzji, od 2020 roku Orbis będzie płacił wyższą niż dotychczas opłatę (ale dużo niższą niż dochodził Skarb Państwa), a ponadto w 2020 roku będzie miał do zapłaty 45 tys. zł za lata 2014 - 2019.

29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI

29.1 RYZYKO BIZNESOWE

29.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i stanem branży hotelarskiej

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

- recesję lub stagnację gospodarczą, wpływającą na popyt na usługi hotelarskie, zarówno ze strony klientów indywidualnych, jak i biznesowych. Pogorszenie się sytuacji materialnej ludności i wzrost bezrobocia nie tylko ogranicza możliwości finansowe, ale oddziałuje niekorzystnie na nastroje i skłonność do podróżowania. Zła sytuacja finansowa firm wpływa natomiast na ograniczenie budżetów na szkolenia, podróże służbowe i w efekcie skutkuje odwołaniem, przełożeniem lub 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.

29.1.2 Ryzyko związane z konkurencją

Branża hotelarska jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W dużych miastach, w których działa Grupa Orbis 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 podmioty wchodzące w skład Grupy Orbis, a w konsekwencji na osiągnięte wyniki finansowe.

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

29.1.3 Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi

Celem Grupy Orbis 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 Grupy Orbis.

29.2 RYZYKO FINANSOWE

Główne obszary ryzyka, na które jest narażona Grupa Kapitałowa Orbis, 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.

Grupa 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.

Grupa 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.

Grupa 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. oraz spółek Grupy.

29.2.1 Ryzyko stopy procentowej

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Grupa Orbis posiadała zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 502,4 mln zł oprocentowane zmienną stopą. Pierwsza transza wyemitowanych w dniu 26 czerwca 2015 roku obligacji (300 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97 p.p. Druga transza obligacji, wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku (200 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05 p.p.

Stopy procentowe, na których oparte jest oprocentowanie obligacji (WIBOR 6M), nie ulegały zmianom przez cały 2019 rok i wyniosły 1,79.

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

29.2.2 Ryzyko walutowe

Część przychodów ze sprzedaży, jak i kosztów prowadzonej działalności, przypada na spółki zagraniczne Grupy Orbis. Także spółki krajowe zawierają transakcje denominowane w walutach obcych. W związku z tym pojawia się ryzyko wahań kursów walut. W przypadku ponoszenia kosztów i generowania przychodów w różnych walutach, Grupa może być narażona na ryzyko kursowe. 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 Grupy.

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

Wartość bilansowa aktywów oraz zobowiązań pieniężnych Grupy denominowanych w walutach obcych (tj. w walutach innych niż waluta funkcjonalna poszczególnych spółek z Grupy) na dzień bilansowy przedstawia się następująco:

		stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
w walucie obcej	EUR	42 057	36 383
równowartość w walucie polskiej	PLN	179 101	156 447
w walucie obcej	USD	731	180
równowartość w walucie polskiej	PLN	2 776	677
w walucie obcej	RON	16 058	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	14 293	0
Należności			
w walucie obcej	EUR	3 262	8 087
równowartość w walucie polskiej	PLN	13 891	34 774
Zobowiązania			
w walucie obcej	EUR	7 366	6 759
równowartość w walucie polskiej	PLN	31 368	29 064
w walucie obcej	GBP	0	13
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	62

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada pożyczek walutowych lub denominowanych w walucie obcej.

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

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

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

	Wzrost kursu o 10%	
	Wynik za rok 2019	Wynik za rok 2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	19 617	15 712
Należności/Zobowiązania	(1 748)	565
Razem wpływ zmiany kursu na wynik	17 869	16 277

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

29.2.3 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe, na które narażona jest Grupa Kapitałowa może wynikać z:

- ryzyka kredytowego wynikającego z wiarygodności kredytowej instytucji finansowych (banków/brokerów), stron lub pośredników umów zabezpieczających,
- wiarygodności kredytowej podmiotów, których papiery wartościowe Grupa nabywa lub w które inwestuje,
- wiarygodności franczyzobiorców i inwestorów, z którymi spółki Grupy podpisują 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 Grupy ryzyko dotyczące klientów nie odbiega od przeciętnego ryzyka kredytowego na rynkach, na których działają spółki Grupy.

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” Grupy, 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 Grupy 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 Grupa współpracuje z renomowanymi bankami o dobrej pozycji finansowej oraz posiadającymi wiarygodne ratingi.

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

29.2.4 Ryzyko płynności

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

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2019 z tytułu kredytów w rachunku bieżącym wyniosła 45,1 mln zł, w tym wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20,0 mln zł, a przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. - 25,1 mln zł (tj. 150 mln CZK). Pozostałe Spółki Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

Przejęciowo wolne środki pieniężne są lokowane w krótkoterminowe lokaty bankowe.

Grupa monitoruje płynność finansową bazując na kalkulacji stopy zadłużenia oraz wskaźnika bieżącej płynności.

Stopa zadłużenia jest obliczana jako iloraz zobowiązań ogółem oraz sumy pasywów. Na koniec 2019 roku stopa zadłużenia wzrosła w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2018 roku. Jest to w szczególności efekt wdrożenia nowego standardu rachunkowości MSSF 16 i rozpoznania w 2019 roku zobowiązań z tytułu leasingu, przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego Grupy (głównie wskutek znacznie wyższego wyniku netto osiągniętego dzięki sprzedaży działalności serwisowej).

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania ogółem	1 490 715	831 694
Suma pasywów	4 905 393	3 218 480
Stopa zadłużenia	30,4%	25,8%

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten poprawił się nieznacznie w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jest to głównie efekt wzrostu stanu środków pieniężnych na skutek sprzedaży działalności serwisowej przez Grupę Orbis, przy jednoczesnym wzroście stanu zobowiązań krótkoterminowych (głównie na skutek reklasyfikacji transzy 300 mln zł obligacji będących do zapłaty w czerwcu 2020 roku oraz ujęcia zobowiązań z tytułu leasingu).

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	2 095 338	671 838
Zobowiązania krótkoterminowe	759 284	286 283
Wskaźnik bieżącej płynności	2,76	2,35

Kapitał obrotowy netto na koniec 2019 roku wyniósł 1 373 374 tys. zł, w porównaniu z kapitałem obrotowym netto w wysokości 423 069 tys. zł na koniec ubiegłego roku. Wzrost kapitału obrotowego wynika przede wszystkim z wysokiego salda środków pieniężnych na koniec 2019 roku.

Grupa 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 2019 roku. Odsetki i raty obligacji kwalifikowane są według dat płatności.

Prognozowane wydatki w okresie	do 1 roku	od 1 roku do 3 lat	od 3 do 10 lat
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	309 848	205 680	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	100 627	0	0
Inne zobowiązania*	51 653	6 706	913
Razem wydatki z tytułu zobowiązań	462 128	212 386	913

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

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

29.3 RYZYKO PRAWNE

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

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

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

29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI

Marki, pod którymi działają hotele Grupy Orbis i ich reputacja stanowią najważniejsze wartości dla Grupy. Możliwość pozyskania klientów i ich utrzymanie zależą od standardu i jakości usług oraz stosowania dobrych praktyk rynkowych (handlowych) w ramach zarządzania. Incydenty wpływające negatywnie na zaufanie i bezpieczeństwo gości mogą zaszkodzić wizerunkowi marek. Dodatkowo, niekorzystnie na wizerunek Grupy Orbis 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.

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

29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

29.5.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza

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

29.5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

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

30. INSTRUMENTY FINANSOWE

30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2019 roku i 31 grudnia 2018 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Grupy wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa finansowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 004 738	537 834
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	59 537	81 605
Zobowiązania finansowe		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	662 335	670 923

30.2. 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 31.12.2019		stan na 31.12.2018	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 004 738	2 004 738	537 834	537 834
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	59 537	59 537	81 605	81 605
Zobowiązania finansowe				
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	502 436	505 470	502 111	503 380
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	159 899	159 899	168 812	168 812

Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Grupy - 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 Grupa nie dokonywała przeniesień pomiędzy poziomami wartości godziwej.

W 2019 roku Grupa nie posiadała powiązań zabezpieczających z wykorzystaniem instrumentów pochodnych.

31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)

W rozumieniu MSR 24 podmiotami powiązаныmi z Grupą są członkowie kadry zarządzającej i nadzorującej oraz bliscy członkowie ich rodzin, spółki zależne nie objęte konsolidacją oraz Accor S.A. (znaczący akcjonariusz) i podmioty z nim powiązane.

31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA

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

Dane za 2019 rok	Wynagrodzenie otrzymane w 2019 roku (1)	w tym Premia otrzymana w 2019 należna za rok 2018 (2)	Premia potencjalnie należna za rok 2019 do wypłaty w 2020 (3)	RAZEM Koszty wynagrodzenia w 2019 roku (1)-(2)+(3)
Zarząd				
Gilles Stephane Clavie	2 367	442	454	2 379
Ireneusz Andrzej Węglowski	1 081	311	342	1 112
Dominik Sołtysik	1 500	288	297	1 509
Marcin Szewczykowski*	847	319	0	528
RAZEM	5 795	1 360	1 093	5 528

* Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy do dnia 19 sierpnia 2019 roku

Dane za 2018 rok	Wynagrodzenie otrzymane w 2018 roku (1)	w tym Premia otrzymana w 2018 należna za rok 2017 (2)	Premia potencjalnie należna za rok 2018 do wypłaty w 2019 (3)	RAZEM Koszty wynagrodzenia w 2018 roku (1)-(2)+(3)
Zarząd				
Gilles Stephane Clavie	2 281	433	444	2 292
Ireneusz Andrzej Węglowski	1 083	328	335	1 090
Dominik Sołtysik	1 490	342	288	1 436
Marcin Szewczykowski	1 043	308	323	1 058
RAZEM	5 897	1 411	1 390	5 876

Ponadto, w 2019 roku Panu Marcinowi Szewczykowskiemu została wypłacona odprawa w wysokości 1 128 tys. zł z tytułu rozwiązania stosunku pracy, w związku ze złożoną przez niego rezygnacją w dniu 19 sierpnia 2019 roku z pełnienia funkcji Członka Zarządu.

Członkowie Zarządu Orbis nie otrzymywali w 2019 i 2018 roku wynagrodzenia z tytułu zasiadania we władzach spółek zależnych Grupy Orbis, z wyjątkiem Pana Dominika Sołtysika, który w 2019 roku otrzymał 8 tys. zł (tj. 1,9 tys. EUR) oraz w 2018 roku 6 tys. zł (tj. 1,4 tys. EUR) z tytułu pełnienia funkcji Dyrektora Zarządzającego w litewskiej spółce zależnej UAB Hekon.

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

	Dane za 2019 rok	Dane za 2018 rok
Rada Nadzorcza		
Franck Gervais (Członek Rady Nadzorczej od 4 kwietnia 2018 roku, Przewodniczący od 12 czerwca 2018 roku)	0	0
Pierre Boisselier (Członek Rady Nadzorczej od 7 kwietnia 2018 roku)	0	0
Artur Gabor (Członek Rady Nadzorczej do 14 czerwca 2019 roku)	56	107
Krzysztof Gerula (Członek Rady Nadzorczej od 14 czerwca 2019 roku)	58	n/a
Christian Karaoglanian	73	73
Krzysztof Kostro (Członek Rady Nadzorczej od 14 czerwca 2019 roku)	45	n/a
Jacek Kseń (Członek Rady Nadzorczej do 14 czerwca 2019 roku)	56	107
Jean-Jacques Morin	0	0
Piotr Nowjalis (Członek Rady Nadzorczej od 14 czerwca 2019 roku)	64	n/a
Laurent Francois Picheral	0	0
Andrzej Procajło	87	81
Andrzej Przytuła (Członek Rady Nadzorczej do 14 czerwca 2019 roku)	41	81
Jarosław Szymański	86	81
Jan Ozinga (Przewodniczący Rady Nadzorczej do 6 kwietnia 2018 roku)	n/a	0
Jean-Jacques Dessors (Członek Rady Nadzorczej do 2 marca 2018 roku)	n/a	0

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

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

31.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

Istotnymi transakcjami z podmiotami powiązаныmi w 2019 roku były: zrealizowana 31 października sprzedaż na rzecz spółek z grupy Accor działalności serwisowej ("asset light") prowadzonej przez Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne oraz podpisanie umów o zarządzanie hotelami Grupy Kapitałowej Orbis (opis w notach 3 i 7). Pozostałe transakcje z jednostkami powiązаныmi przedstawiono poniżej.

Przychody od podmiotów powiązanych obejmują przychody za wsparcie w sprzedaży, promowanie sieci Accor i rozwój programu Le Club Accorhotels w Polsce oraz w krajach bałtyckich.

Koszty zakupu usług od podmiotów powiązanych obejmują przede wszystkim:

- opłaty franchisingowe,
- opłaty rezerwacyjne,
- opłaty za korzystanie z aplikacji informatycznych,
- koszty dotyczące programu lojalnościowego Le Club Accorhotels.
- koszty wynikające z zawartych umów o zarządzanie hotelami (w tym m.in. trademark fee, base management fee, incentive fee).

Wykazane poniżej wielkości obejmują łącznie działalność kontynuowaną i zaniechaną.

PRZYCHODY I KOSZTY	2019	2018
Przychody netto ze sprzedaży usług	4 265	4 682
od jednostki dominującej	3 352	3 248
od pozostałych jednostek z grupy Accor	913	1 434
Pozostałe przychody	5 994	1 226
od jednostki dominującej	3 581	1 226
od pozostałych jednostek z grupy Accor*	2 413	0
Koszty zakupu usług i towarów	90 414	74 450
od jednostki dominującej	60 169	58 540
od pozostałych jednostek z grupy Accor	30 245	15 910

* Wynagrodzenie za listopad i grudzień 2019 roku należne spółkom z Grupy Orbis od spółek serwisowych z grupy Accor z tytułu zakupów towarów i usług od nominowanych dostawców. Kwoty te zostały ujęte w rachunku zysków i strat jako pomniejszenie kosztów działalności operacyjnej.

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	13 123	6 325
od jednostki dominującej	1 121	5 515
od pozostałych jednostek z grupy Accor	12 002	810
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	29 810	13 407
wobec jednostki dominującej	1 643	12 634
wobec pozostałych jednostek z grupy Accor	28 167	773

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Grupa nie dokonywała transakcji odpłatnego i nieodpłatnego przeniesienia praw lub zobowiązań pomiędzy Grupą a podmiotami powiązаныmi:

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

32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2019	2018
Bilansowa zmiana stanu należności i aktywów kontraktowych	35 406	(4 211)
zmiana z tytułu nabycia hoteli	0	70
zmiana stanu z tytułu sprzedaży hoteli	0	(1 207)
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	279	190
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(5 917)	(8 945)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(1 610)	410
korekta z tytułu wdrożona MSSF 16	(4 657)	0
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	(59 265)	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(35 764)	(13 693)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	1 013	32 876
korekta z tytułu wdrożona MSSF 15	0	(29 890)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	413	(68)
zmiana stanu zobowiązań kontraktowych z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	2 010	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 436	2 918
Bilansowa zmiana stanu pozostałych zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(19 811)	13 768
zmiana stanu z tytułu sprzedaży hoteli	0	1 569
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	28 874	(39 161)
zmiana stanu zobowiązań z tytułu zakupu udziałów oraz hoteli	0	(1 069)
zaliczka na podatek dochodowy dotycząca roku ubiegłego	(2 084)	0
korekta z tytułu wdrożona MSSF 15	0	10 961
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	2 437	(368)
zmiana stanu pozostałych zobowiązań z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	76 427	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	85 843	(14 300)

Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	(14 232)	(18 162)
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 16	3 480	0
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	11 154	(725)
zmiana z tytułu nabycia jednostek zależnych i hoteli	0	(15)
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	17 429
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	95	(155)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	497	(1 628)
Bilansowa zmiana stanu rezerw	2 431	(2 671)
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(1 513)	(1 182)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	75	44
zmiana stanu rezerw z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	1 922	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 915	(3 809)
Bilansowa zmiana stanu zapasów	(314)	322
zmiana z tytułu nabycia jednostek zależnych oraz hoteli	0	968
zmiana stanu z tytułu sprzedaży hoteli	0	(473)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(79)	5
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(393)	822
Inne korekty	10 405	(536)
aktualizacja wartości aktywów trwałych	10 439	(546)
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	0	10
inne	(34)	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	10 405	(536)

33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 3 lutego 2020 roku Zarząd Orbis S.A. został poinformowany o rezygnacji z członkostwa w Radzie Nadzorczej Orbis S.A. pięciu osób:

1. Pana Franck Gervais - Przewodniczącego Rady Nadzorczej Orbis S.A.,
2. Pana Pierre Boisselier - Zastępcy Przewodniczącego Rady Nadzorczej Orbis S.A.,
3. Pana Christian Karaoglanian - Członka Rady Nadzorczej Orbis S.A.,
4. Pana Jean-Jacques Morin - Członka Rady Nadzorczej Orbis S.A.,
5. Pana Laurent Picheral - Członka Rady Nadzorczej Orbis S.A.

Rezygnacje zostały złożone ze skutkiem na moment rozliczenia transakcji nabycia przez AccorInvest Group S.A. akcji Orbis S.A. w wezwaniu do zapisywania się na sprzedaż akcji Orbis ogłoszonym przez AccorInvest Group S.A. w dniu 17 grudnia 2019 roku, tj. przedmiotowe rezygnacje zostały złożone ze skutkiem na moment zapisania na rachunku papierów wartościowych AccorInvest Group S.A. akcji Orbis nabytych w związku z Wezwaniem.

W dniu 5 lutego 2020 roku Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o zwołaniu Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia na dzień 5 marca 2020 roku. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie zwołane zostaje w następstwie otrzymania przez Orbis S.A. w dniu 4 lutego 2020 roku od Accor S.A. - akcjonariusza Spółki, żądania jego zwołania, w celu dokonania wyboru nowych członków Rady Nadzorczej Spółki w związku z opisaną powyżej rezygnacją pięciu osób z członkostwa w Radzie Nadzorczej.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020.02.19	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2020.02.19	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2020.02.19	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2020.02.19	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>