



Grupa Kapitałowa Orbis

Raport roczny za 2017 rok

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe

21 lutego 2018 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	12
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	12
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	12
2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM	12
2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH	33
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF	33
2.7 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE	35
2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	39
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2017 ROKU	40
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	42
4.1 SEGMENTY OPERACYJNE	42
4.2 INFORMACJE DOTYCZĄCE OBSZARÓW GEOGRAFICZNYCH	44
4.3 PRZYCHODY Z GŁÓWNYCH PRODUKTÓW I USŁUG	46
4.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW	47
4.5 SEZONOWOŚĆ LUB CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI	47
5. PRZYCHODY I KOSZTY	48
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	48
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	48
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	48
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE	49
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	49
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	50
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	50
5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	50
5.9 PRZYCHODY FINANSOWE	50
5.10 KOSZTY FINANSOWE	51
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	51
7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	54
8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	55
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	55
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	60
11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	63
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH	66
13. INNE AKTYWA FINANSOWE	66
14. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	67

15. ZAPASY	67
16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	67
17. INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	70
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	70
19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	71
20. KAPITAŁ WŁASNY	73
20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	73
20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY	74
20.3 KAPITAŁ Z PRZELICZENIA JEDNOSTEK ZAGRANICZNYCH	75
20.4 ZYSKI ZATRZYMANE	75
20.5 UDZIAŁY NIEKONTROLUJĄCE	75
20.6 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	75
21. KREDYTY I POŻYCZKI	76
22. OBLIGACJE	77
23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	78
24. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE INNE	79
25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	79
26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	80
27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	81
28. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO	87
29. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE	88
30. POZYCJE WARUNKOWE	88
30.1 AKTYWA WARUNKOWE WYNIKAJĄCE Z ZAWARTYCH UMÓW	88
30.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH, LEASINGOWYCH, EMISJI OBLIGACJI ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA	88
30.3 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI	89
30.4 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW	90
30.5 SPRAWY SPORNE	90
31. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI	92
31.1 RYZYKO BIZNESOWE	92
31.2 RYZYKO FINANSOWE	92
31.3 RYZYKO PRAWNE	97
31.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI	97
31.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	97
32. INSTRUMENTY FINANSOWE	98
32.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	98
32.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	98
32.3. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ	99
33. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)	100
33.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA	100
33.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	101
34. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	102
35. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	103
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	

SKONSOLIDOWANY RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok 2017

	Nota	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży	5.1	1 458 073	1 382 879
Usługi obce	5.2	(316 062)	(296 904)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(354 914)	(339 121)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(202 110)	(200 861)
Podatki i opłaty	5.2	(42 905)	(42 407)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(13 796)	(13 077)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	4 104	(1 293)
EBITDAR		532 390	489 216
Koszty wynajmu nieruchomości	28	(64 041)	(99 603)
EBITDA operacyjna		468 349	389 613
Amortyzacja	5.2	(164 067)	(148 204)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych		304 282	241 409
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	12 064	27 629
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	6 740	1 548
Koszty restrukturyzacji	5.7	(4 028)	(2 322)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	5.8	(3 381)	(3 787)
Zysk z działalności operacyjnej		315 677	264 477
Zysk na sprzedaży udziałów w jednostkach stowarzyszonych	12	0	5 108
Przychody finansowe	5.9	1 872	4 901
Koszty finansowe	5.10	(30 987)	(17 458)
Udziały w zyskach/(stratach) netto jednostek stowarzyszonych	12	0	126
Zysk przed opodatkowaniem		286 562	257 154
Podatek dochodowy	6	(54 121)	(50 007)
Zysk netto za okres		232 441	207 147
- przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		232 391	207 125
- przypisany udziałom niekontrolującym		50	22
Zysk na jedną akcję zwykłą			
Podstawowy i rozwodniony zysk przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej za okres (w zł)	7	5,04	4,50

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
za rok 2017

	Nota	2017	2016
Zysk netto za okres		232 441	207 147
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	27	(438)	87
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		35	116
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	20.3	(28 148)	14 603
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych	32.3	42	677
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		(8)	(128)
Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu		(28 517)	15 355
Całkowite dochody za okres		203 924	222 502
- przypisane akcjonariuszom jednostki dominującej		203 885	222 473
- przypisane udziałom niekontrolującym		39	29

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

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2016
Aktywa trwałe		2 392 340	2 193 359
Rzeczowe aktywa trwałe	9	2 251 515	2 037 338
Nieruchomości inwestycyjne	10	5 088	8 720
Wartości niematerialne, w tym:	11	111 568	112 692
- wartość firmy		107 252	107 252
Inne aktywa finansowe	13	6 944	15 510
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	15 912	18 206
Pozostałe aktywa długoterminowe	14	1 313	893
Aktywa obrotowe		325 869	643 145
Zapasy	15	6 785	7 167
Należności handlowe	16	68 579	58 953
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	541	3 079
Należności krótkoterminowe inne	16	35 120	33 152
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	214 844	540 794
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19	201 093	23 631
AKTYWA RAZEM		2 919 302	2 860 135

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

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2017	31.12.2016
Kapitał własny		2 080 877	1 950 676
Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej		2 080 676	1 950 514
Kapitał zakładowy	20.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	20.2	133 272	133 238
Zyski zatrzymane	20.4	1 440 378	1 282 113
Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych	20.3	(10 728)	17 409
Udziały niekontrolujące	20.5	201	162
Zobowiązania długoterminowe		548 571	624 954
Kredyty i pożyczki	21	0	87 656
Obligacje	22	501 778	501 372
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	3 969	282
Przychody przyszłych okresów	23	12 202	4 001
Zobowiązania długoterminowe inne	24	5 777	5 114
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	19 180	19 765
Rezerwy na zobowiązania	25	5 665	6 764
Zobowiązania krótkoterminowe		289 854	284 505
Kredyty i pożyczki	21	40 873	35 289
Inne zobowiązania finansowe	32.3	74	118
Zobowiązania handlowe	26	101 471	117 429
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	26	28 358	24 945
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	1 758	3 143
Przychody przyszłych okresów	23	23 623	21 466
Zobowiązania krótkoterminowe inne	26	88 251	77 673
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	3 080	2 983
Rezerwy na zobowiązania	25	2 366	1 459
PASYWA RAZEM		2 919 302	2 860 135

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
za rok 2017

	Nota	Kapitał własny przypisany akcjonariuszom jednostki dominującej				Udziały niekontrolujące	Razem
		Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Kapitał z przeliczenia jednostek zagranicznych		
Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016							
Stan na 01.01.2016		517 754	132 689	1 129 899	2 813	133	1 783 288
- zysk netto za okres		0	0	207 125	0	22	207 147
- inne całkowite dochody/(straty)		0	549	203	14 596	7	15 355
Całkowite dochody za okres		0	549	207 328	14 596	29	222 502
- transakcja z akcjonariuszem		0	0	17 286	0	0	17 286
- podatek dochodowy związany z transakcją z akcjonariuszem		0	0	(3 284)	0	0	(3 284)
- dywidendy		0	0	(69 116)	0	0	(69 116)
Stan na 31.12.2016	20	517 754	133 238	1 282 113	17 409	162	1 950 676
Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017							
Stan na 01.01.2017		517 754	133 238	1 282 113	17 409	162	1 950 676
- zysk netto za okres		0	0	232 391	0	50	232 441
- inne całkowite dochody/(straty)		0	34	(403)	(28 137)	(11)	(28 517)
Całkowite dochody/(straty) za okres		0	34	231 988	(28 137)	39	203 924
- dywidendy	8	0	0	(73 723)	0	0	(73 723)
Stan na 31.12.2017	20	517 754	133 272	1 440 378	(10 728)	201	2 080 877

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH
za rok 2017

	Nota	2017	2016
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk przed opodatkowaniem		286 562	257 154
Korekty:		150 479	178 226
Udział w (zyskach)/stratach netto jednostek stowarzyszonych	12	0	(126)
Amortyzacja	5.2	164 067	148 204
Straty z tytułu różnic kursowych		8 596	348
Odsetki i inne koszty finansowania zewnętrznego		17 141	14 688
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(9 727)	(33 133)
Zmiana stanu należności	34	(12 217)	1 640
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	34	(13 053)	46 249
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	34	2 908	(756)
Zmiana stanu rezerw	34	(723)	2 925
Zmiana stanu zapasów	34	221	(286)
Inne korekty	34	(6 734)	(1 527)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		437 041	435 380
Podatek dochodowy zapłacony		(46 811)	(54 493)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		390 230	380 887
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		62 216	63 138
Przychody ze sprzedaży udziałów w jednostkach stowarzyszonych		0	15 785
Przychody z tytułu odsetek		1 776	1 833
Inne wpływy inwestycyjne		14 881	5 454
Wykup hoteli z leasingu		(468 056)	(109 342)
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(146 584)	(182 117)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych		0	(10)
Inne wydatki inwestycyjne		0	(6 704)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		(535 767)	(211 963)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21	41 706	0
Emisja obligacji	22	0	200 000
Wpływy od akcjonariusza		0	17 286
Spląty kredytów i pożyczek	21	(123 512)	(36 683)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek	21	(3 827)	(4 841)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	22	(14 190)	(9 076)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	8	(73 723)	(69 116)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(173 546)	97 570
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		(319 083)	266 494
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		(6 867)	2 617
Środki pieniężne na początek okresu		540 794	271 683
Środki pieniężne na koniec okresu	18	214 844	540 794

1. WPROWADZENIE

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe przedstawia dane finansowe w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2017 roku i na dzień 31 grudnia 2016 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 2017 rok i za 2016 rok, oraz noty objaśniające do wyżej wymienionych sprawozdań finansowych. Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy za 2017 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 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 20 lutego 2018 roku.

Pozycje sprawozdań z sytuacji finansowej zagranicznych spółek zależnych przeliczono na walutę polską po kursie średnim NBP na dzień 31 grudnia 2017 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 2017 oraz 2016 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	
	2017	2016	31.12.2017	31.12.2016
EUR/PLN	4,2447	4,3757	4,1709	4,4240
HUF/PLN	0,0137	0,0140	0,0134	0,0142
CZK/PLN	0,1614	0,1618	0,1632	0,1637
RON/PLN	0,9282	0,9739	0,8953	0,9749

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. Bracka 16, 00-028 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. Zgodnie z klasyfikacją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie działalność Spółki jest klasyfikowana w branży hotele i restauracje.

Informacje na temat struktury akcjonariatu znajdują się w nocie 20.1 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 2017 roku posiadała 124 hotele zlokalizowane w jedenastu krajach. Hotele Grupy Orbis działają pod następującymi markami Accor: Sofitel, Pullman, MGallery, Novotel, Mercure, ibis, ibis Styles oraz ibis budget.

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

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

Poniżej przedstawiono informacje dotyczące udziałów w kapitale własnym, udziałów w głosach na Walnym Zgromadzeniu oraz przedmiotu działalności spółek zależnych i stowarzyszonych, 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
Orbis Kontrakty Sp. z o.o., Warszawa	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	organizacja zakupów
UAB Hekon, Wilno	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
Orbis Corporate Sp. z o.o., Warszawa*	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	turystyka, transport, hotelarsko-gastronomiczna
Katerinska Hotel s.r.o., Praga	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
Accor Pannonia Hotels Zrt., Budapeszt	bezpośrednio 99,92%	bezpośrednio 99,92%	hotelarsko-gastronomiczna
Accor Hotels Romania s.r.l., Bukareszt	bezpośrednio 100%	bezpośrednio 100%	hotelarsko-gastronomiczna
H-DEVELOPMENT CZ a.s., Praga	pośrednio 100%	pośrednio 100%	obsługa nieruchomości
Business Estate Entity a.s., Pilzno	pośrednio 100%	pośrednio 100%	wynajem nieruchomości
5 Hotel Kft., Budapeszt	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	wynajem nieruchomości
5 Star Hotel Kft., Budapeszt (dawniej: HVB Leasing Maestoso Kft.)	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 1 stycznia 2017 roku nastąpiło połączenie spółek zależnych Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca) i Novy Smichov Gate a.s. (spółka przejmowana). Z tym dniem spółka Katerinska Hotel s.r.o. wstąpiła w prawa i obowiązki spółki Novy Smichov Gate a.s., która została wykreślona z rejestru spółek.

W dniu 2 stycznia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. nabyła od Erste Group Immorent Holding GmbH z siedzibą w Wiedniu oraz Subholding Immorent GmbH z siedzibą w Wiedniu udział reprezentujący 100% kapitału zakładowego spółki 5 Hotel Kft. z siedzibą w Budapeszcie.

Ponadto, w dniu 29 maja 2017 roku spółka Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu umowę nabycia udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki HVB Leasing Maestoso Kft. z siedzibą w Budapeszcie. Po nabyciu nastąpiła zmiana nazwy spółki HVB Leasing Maestoso Kft. na 5 Star Hotel Kft.

Więcej informacji na temat nabycia spółek 5 Hotel Kft. i 5 Star Hotel Kft. znajduje się w nocie 3.

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

2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA 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. Opis Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zastosowanych przez Grupę po raz pierwszy znajduje się w nocie 2.6 niniejszego sprawozdania.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania pewnych kluczowych szacunków księgowych. Zarząd musi także podjąć szereg subiektywnych decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości 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 WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM

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

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

Na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd wraz z Radą Nadzorczą rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 dostępne na rynku i zdecydował, iż mając na uwadze wskazaną wyżej rzetelność prezentacji sytuacji Grupy, prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane w wyniku decyzji administracyjnej powinny być ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. Grunty, a także prawa ich użytkowania, są częścią nieruchomości hotelowych Grupy (czyli ośrodków wypracowujących środki pieniężne), ponieważ przyczyniają się do generowania wyniku i przepływów pieniężnych hoteli. Stanowią więc część wartości godziwej nieruchomości. Część praw wieczystego użytkowania gruntu została zakupiona przez Grupę i wprowadzona do ksiąg w wartości zakupu (w wartości rynkowej). Pozostała część została otrzymana od Skarbu Państwa jako jeden z elementów nieruchomości hotelowych i wprowadzona do ksiąg w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny na podstawie MSSF1.

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość nabytych odpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 59 324 tys. zł (co stanowi 2,0% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2016 roku 61 382 tys. zł (co stanowi 2,1% sumy aktywów).

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

Wartość otrzymanych nieodpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, wynosiła na dzień 31 grudnia 2017 roku 251 764 tys. zł (co stanowi 8,6% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2016 roku 260 044 tys. zł (co stanowi 9,1% sumy aktywów). Wartość rezerwy na podatek odroczoney z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosiła 47 835 tys. zł (co stanowi 1,6% sumy pasywów), natomiast na dzień 31 grudnia 2016 roku 49 408 tys. zł (co stanowi 1,7% sumy pasywów).

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy odpowiednio o 6 707 tys. zł (co stanowi 2,9% wyniku netto) oraz 8 110 tys. zł (co stanowi 3,9% wyniku netto), a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2017 i 2016 roku byłby odpowiednio niższy o 210 636 tys. zł (co stanowi 7,2% sumy pasywów) i 218 745 tys. zł (co stanowi 7,6% sumy pasywów).

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

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

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

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 władzę. Przy ocenie, czy prawa głosu w danej jednostce wystarczają dla zapewnienia władzy, 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 MSR 39. 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 bezpośrednie 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, gdy produkt, usługa lub towar został dostarczony i znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty oraz inne podatki związane ze sprzedażą.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży jest następująca:

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

- przychody z tytułu umów franczyzowych – opłaty franczyzowe otrzymywane są przez 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 opłaty stałe tytułem przystąpienia do sieci oraz opłaty zmienne tytułem korzystania ze znaku towarowego, know-how, wsparcia marketingowego, włączenia hoteli do ogólnoświatowych systemów dystrybucji i rezerwacji oraz udziału w programach lojalnościowych. Opłaty zmienne liczone są jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez hotele franczyzowe.
- przychody z tytułu umów o zarządzanie – przychody te otrzymywane są przez 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 noclegowych przez zarządzane hotele.

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

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

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

2.4.6 Koszty finansowe i koszty finansowania zewnętrznego

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

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

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

Powyższe zasady kapitalizacji nie są stosowane do:

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

Element odsetkowy płatności z tytułu leasingu finansowego ujmuje się w rachunku zysków i strat metodą wewnętrznego stopy zwrotu.

W kosztach finansowych ujmowany jest również koszt odsetkowy netto wynikający z wyceny rezerw na świadczenia pracownicze jak również zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych do wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe (patrz także nota 2.4.19)

2.4.7 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do 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 trwałe w budowie wyceniane są w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia. W przypadku stwierdzenia utraty wartości środka trwałego w budowie dokonuje się odpisu aktualizującego doprowadzającego jego wartość do wartości odzyskiwalnej.

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

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

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

Prawa użytkowania wieczystego gruntu – do 99 lat,

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

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

Środki transportu – do 5 lat,

Grunty nie są amortyzowane.

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

2.4.8 Leasing

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

2.4.8.1 Leasing finansowy

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

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

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

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

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

2.4.8.2 Leasing operacyjny

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

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

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

Istniejące umowy leasingu operacyjnego są przedstawione w notcie 28.

2.4.9 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.

2.4.10 Wartości niematerialne

2.4.10.1 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 przejęcia po dokonaniu przeszacowania ujmuje się niezwłocznie w rachunku zysków i strat.

2.4.10.2 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 – 10 lat.

2.4.11 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.

2.4.12 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.

2.4.13 Aktywa finansowe

Aktywa finansowe ujmuje się w chwili, gdy jednostka staje się stroną umowy instrumentu finansowego, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli 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. 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 wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

2.4.13.1 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

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

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 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.

2.4.13.2 Inwestycje utrzymywane do wymagalności

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

2.4.13.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

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

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

2.4.13.4 Pożyczki i należności

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

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

2.4.14 Środki pieniężne

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

2.4.15 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

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

2.4.16 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.

2.4.16.1 Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych i wartości niematerialnych

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

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

W odniesieniu do 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. Opis sposobu przeprowadzania testu na utratę wartości firmy zamieszczono w nocie 11.

Na każdy dzień bilansowy 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.

2.4.16.2 Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

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

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

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

2.4.16.3 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.

2.4.17 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.

2.4.17.1 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.

2.4.17.2 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.

2.4.17.3 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 wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

2.4.17.4 Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do obrotu, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi 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; 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; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

2.4.17.5 Pozostałe zobowiązania finansowe

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

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

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

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

2.4.18 Instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne ujmują się w wartości godziwej na dzień zawarcia kontraktu, a następnie przeszacowuje do wartości godziwej na każdy dzień bilansowy. Wynikowy zysk lub stratę ujmują 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.

2.4.18.1 Wbudowane instrumenty pochodne

Instrumenty pochodne wbudowane w inne instrumenty finansowe lub w umowy niebędące instrumentami finansowymi traktowane są jako oddzielne instrumenty pochodne, jeżeli charakter instrumentu wbudowanego oraz ryzyko z nim związane nie jest ściśle powiązane z charakterem umowy bazowej i ryzykiem z niej wynikającym i jeżeli umowy bazowe nie są wyceniane według wartości godziwej, której zmiany ujmują 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.

2.4.19 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.

2.4.20 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.

2.4.21 Aktywa i zobowiązania warunkowe

Aktywa warunkowe to prawdopodobne aktywa wynikające z przyszłych 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,
 - nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wielkości tego zobowiązania.

2.4.22 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.

2.4.22.1 Podatek dochodowy bieżący

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

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

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

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% (w 2016 roku było to 22%)
- Węgry 9% (w 2016 roku było to 10% od dochodu w wysokości 500 milionów HUF i 19% od nadwyżki ponad tę kwotę).

** Od 2017 roku w Rumunii zmieniły się przepisy dotyczące kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych. Część działalności nadal 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.*

2.4.22.2 Odroczonego podatek dochodowy

Podatek odroczonego 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 odroczonego 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 Grupa może wykorzystać. Pozycja aktywów lub rezerwy na podatek odroczonego nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu pierwotnego ujęcia wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

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

Podatek 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.

Podatek odroczonego wynikający z przychodów i kosztów odniesionych bezpośrednio na kapitał własny jest również odnoszony na kapitał własny. 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.

2.4.22.3 Podatek bieżący i odroczonego za bieżący okres obrotowy

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.

2.4.22.4 Podatkowa Grupa Kapitałowa

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

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

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

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

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

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

Pozostałe spółki Grupy Kapitałowej Orbis w okresach objętych niniejszym sprawozdaniem rozliczały się samodzielnie (nie były członkami podatkowej grupy kapitałowej).

2.4.23 Wypłata dywidendy

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

2.4.24 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.

2.4.25 Istotność

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

Na potrzeby ujawnień informacji w sprawozdaniu finansowym Zarząd przyjął próg istotności wynoszący 5% wyniku operacyjnego (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych, po zaokrągleniu w dół do pełnych setek tysięcy złotych, co w przypadku niniejszego sprawozdania finansowego oznacza kwotę 15 200 tys. zł.

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

2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

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

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

2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Według szacunków 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 WPŁYW NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE

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

Wpływ MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orbis

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa była stroną umów leasingu operacyjnego 10 hoteli, w tym 2 z opłatą zmienną bez opłaty minimalnej oraz umów leasingu 135 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocie 28.

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

- Umowy leasingu hoteli,
- Umowy leasingu samochodów.

Mając na uwadze, że na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa finansowała się głównie w zlotówce, za krańcową stopę procentową leasingobiorcy przyjęto aktualny koszt długu zaciągniętego przez Orbis S.A., który w przybliżeniu wyniósł 3%. Gdyby Grupa zastosowała MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 31 grudnia 2017 roku, to w skonsolidowanym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zostałyby ujęte prawa do użytkowania wyżej wymienionych aktywów oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 211 355 tys. zł. Zastosowanie stopy dyskonta wyższej/niższej o 1,0% wpłynęłoby na zmniejszenie/zwiększenie tej kwoty o 8 688 tys. zł.

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ będzie mieć zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące wówczas kursy walut obcych. Dodatkowo do dnia wdrożenia MSSF 16 mogą wystąpić istotne zmiany portfela posiadanych umów leasingowych wskutek prowadzonych przez Grupę działań mających na celu ograniczenie kosztów związanych z leasingiem hoteli.

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

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

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

Wpływ MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orbis

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

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

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

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

Oczekuje się, że równomierne rozpoznawanie opłat za przystąpienie do sieci hotelowej w okresie funkcjonowania hotelu franczyzowego, a nie jak dotychczas tj. jednorazowo spowoduje nieznaczne zmniejszenie przychodów z tytułu sprzedaży oraz wyniku operacyjnego Grupy. Wartość przychodów z tytułu tzw. Entrance Fee rozpoznanych do dnia 31 grudnia 2017 roku w zyskach zatrzymanych Grupy wynosi 1,8 mln zł (0,12% zysków zatrzymanych Grupy na dzień 31 grudnia 2017 roku), w tym 0,4 mln zł zostało rozpoznane w rachunku zysków i strat w 2017 roku (0,03% przychodów Grupy za 2017 rok). Ponadto zmiana ta wpłynie na rozpoznanie przychodów przyszłych okresów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej.

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

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

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

Wpływ MSSF 9 "Instrumenty finansowe" na sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orbis

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

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

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

Zgodnie z MSSF 9, Inne aktywa finansowe dotyczące należności z tytułu sprzedaży nieruchomości należy wyceniać wg zamortyzowanego kosztu przy uwzględnieniu efektywnej stopy procentowej. Zastosowanie powyższej metody skutkowałoby ujęciem 251 tys. zł dodatkowych kosztów finansowych w sprawozdaniu finansowym Grupy za rok 2017. Oczekiwane straty kredytowe są nieistotne z uwagi na zabezpieczenie należności hipoteką na hotelu lub też środkami na rachunku powierniczym typu Escrow (nota 13). Wyliczenie zakłada użycie efektywnej stopy dyskontowej na poziomie stopy wolnej od ryzyka, która została oszacowana z wykorzystaniem stóp depozytowych (WIBOR) oraz notowań obligacji skarbowych na 31 grudnia 2017 roku. Szacunek stopy wolnej od ryzyka dla oczekiwanych dat płatności poszczególnych należności otrzymano poprzez zastosowanie interpolacji liniowej wartości punktowych.

Grupa dokonała również analizy wpływu na sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2017 roku oczekiwanych strat w zakresie należności krótkoterminowych używając uproszczonej metody, dopuszczonej do stosowania przez MSSF 9 w stosunku do krótkoterminowych należności z tytułu dostaw i usług w zakresie wpływu oczekiwanych strat. Dodatkowy odpis z tytułu oczekiwanych strat kredytowych wyniósłby 406 tys. zł w roku 2017.

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

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

Obszar rachunkowości zabezpieczeń obejmuje transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (płatność odsetek według stopy zmiennej - otrzymanie odsetek według stopy stałej) zawartą dla celów zredukowania ryzyka zmian w stopie procentowej i zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych (nota 32.3). Ze względu na krótki termin wymagalności SWAP'a, Grupa zdecydowała się na kontynuację metody wyceny i klasyfikacji zgodną z MSR 39 „Instrumenty Finansowe: ujmowanie i wycena”, a tym samym MSSF 9 nie będzie miał wpływu w zakresie tego konkretnego instrumentu na sprawozdanie za rok 2018.

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 2.4.16.1.

(c) *Utrata wartości firmy*

Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki, zgodnie z zasadą rachunkowości przedstawioną w nocie 11. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli segmentów operacyjnych wyodrębnionych w ramach spółki, do których odnosi się wartość firmy, ustalana jest na podstawie wartości użytkowej wyliczanej metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF).

(d) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*

Rezerwy na nagrody jubileuszowe 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 27 skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

(e) *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.

3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2017 ROKU

Do najważniejszych wydarzeń 2017 roku, mających wpływ na dane finansowe Grupy Kapitałowej Orbis należą:

Transakcja sprzedaży nieruchomości

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

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

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

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

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

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

Transakcja wykupu z leasingu 5 hoteli przez spółkę zależną **Accor Pannonia Hotels Zrt.**

W dniu 23 grudnia 2016 roku spółka zależna **Accor Pannonia Hotels Zrt.** zawarła z **Erste Group Immorent Holding GmbH** z siedzibą w Wiedniu oraz **Subholding Immorent GmbH** z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) umowę nabycia zwrotnego (tzw. buy back) następujących pięciu hoteli (nieruchomości), prowadzonych przez węgierską spółkę zależną pod markami **Accor** na podstawie umów leasingowych: **Mercure Budapest Korona**, **ibis Styles Budapest Center**, **ibis Budapest City**, **ibis Budapest Centrum** i **Mercure Budapest Buda**.

Transakcja została zrealizowana poprzez nabycie przez **Accor Pannonia Hotels Zrt.** od sprzedających udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki **5 Hotel Kft.** z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem powyższych hoteli. Ostateczna cena należna za zakup spółki **5 Hotel Kft.** wyniosła 65,9 mln euro netto. Cena ta uwzględnia korektę w kwocie 1,8 mln euro dokonaną stosownie do postanowień umowy nabycia zwrotnego, na podstawie danych finansowych **5 Hotel Kft.** zbadanych na dzień 31 grudnia 2016 roku.

Zamknięcie transakcji (płatność pierwotnie ustalonej ceny zakupu i złożenie wniosku o zmianę właściciela w spółce 5 Hotel Kft.) nastąpiło w dniu 2 stycznia 2017 roku. Zobowiązanie z tytułu korekty ceny zostało uregulowane w dniu 3 kwietnia 2017 roku.

Transakcja nabycia spółki 5 Hotel Kft. została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z MSR 16. Z uwagi na fakt, iż na dzień sfinalizowania transakcji spółka ta nie zatrudniała pracowników, a głównymi jej aktywami były budynki hotelowe wynajmowane spółce Accor Pannonia Hotels Zrt., która uzyskiwała korzyści ekonomiczne z tych aktywów poprzez prowadzenie w nich działalności hotelowej, nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu zapisów MSSF 3. W związku z tym cena nabycia spółki (zawierająca koszty transakcji) została przypisana do poszczególnych przejętych aktywów i zobowiązań w proporcji do ich wartości godziwych na dzień nabycia. Na transakcji nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy. W wyniku transakcji rozpoznano 300,6 mln zł aktywów (w tym 291,6 mln zł środków trwałych) oraz 1,7 mln zł zobowiązań.

Wykup z leasingu oraz potencjalna sprzedaż hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.

W dniu 29 maja 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. zawarła z Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu (sprzedający) umowę nabycia udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki HVB Leasing Maestoso Kft. (po nabyciu nastąpiła zmiana nazwy na 5 Star Hotel Kft.) z siedzibą w Budapeszcie, która jest właścicielem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge prowadzonego przez węgierską spółkę zależną na podstawie umowy leasingowej. Spółka HVB Leasing Maestoso Kft. (aktualnie 5 Star Hotel Kft.) została zakupiona w ramach realizacji prawa opcji wykupu hotelu z dnia 30 stycznia 2017 roku. Cena należna za zakup spółki wyniosła 42,3 mln euro netto i została uregulowana w dniu 1 czerwca 2017 roku.

Więcej informacji na temat transakcji wykupu znajduje się w raportach bieżących: 2/2017, 18/2017 oraz 25/2017.

W dniu 12 kwietnia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. podpisała list intencyjny z inwestorem zewnętrznym zainteresowanym nabyciem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge. Po sprzedaży Accor Pannonia Hotels Zrt. będzie zarządzała hotelem na podstawie długoterminowej umowy zarządzania. Zadeklarowana przez strony cena sprzedaży hotelu wynosi 75 mln euro, przy czym możliwe będą jej korekty wynikające z rezultatów badania due diligence przeprowadzonego przez nabywcę. Sprzedaż hotelu uzależniona będzie od pozytywnego sfinalizowania negocjacji warunków transakcji i spełnienia przesłanek określonych w liście intencyjnym.

Transakcja nabycia spółki HVB Leasing Maestoso Kft. została ujęta w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy zgodnie z MSR 16 oraz MSSF 5. Z uwagi na fakt, iż na dzień sfinalizowania transakcji spółka ta nie zatrudniała pracowników, a głównym jej aktywem był budynek wynajmowany spółce Accor Pannonia Hotels Zrt., która uzyskiwała korzyści ekonomiczne poprzez prowadzenie w nim działalności hotelowej, nabyte aktywa oraz przejęte zobowiązania nie stanowią przedsięwzięcia w rozumieniu zapisów MSSF 3. W związku z tym cena nabycia spółki (zawierająca koszty transakcji) została przypisana do poszczególnych przejętych aktywów i zobowiązań w proporcji do ich wartości godziwych na dzień nabycia. Na transakcji nie powstała wartość firmy ani ujemna wartość firmy. W wyniku transakcji rozpoznano 179,9 mln zł aktywów (w tym 179,6 mln zł środków trwałych ujętych w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży) oraz 0,4 mln zł zobowiązań.

Przedterminowa spłata kredytu przez spółkę Orbis S.A.

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

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. W ramach działalności nieprzypisanej wykazywany jest również podatek dochodowy bieżący i odroczony (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 2017 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 4 hotele marki Sofitel, 21 hoteli marki Novotel, 14 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 22 hotele marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 3 hotele marki ibis Styles.

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

- segment Up&Midscale: 4 hotele marki Sofitel, 21 hoteli marki Novotel, 18 hoteli marki Mercure oraz 1 hotel MGallery,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 24 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 rok 2017:

	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	1 104 173	317 898	36 002	1 458 073
Sprzedaż klientom zewnętrznym	1 104 173	317 898	36 002	1 458 073
EBITDAR	451 027	156 711	(75 348)	532 390
EBITDA operacyjna	397 438	147 718	(76 807)	468 349
Amortyzacja	(117 013)	(42 419)	(4 635)	(164 067)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	280 425	105 299	(81 442)	304 282
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	11 395	11 395
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	280 425	105 299	(70 047)	315 677
Przychody/(koszty) finansowe	(2 245)	(1 114)	(25 756)	(29 115)
Podatek dochodowy	0	0	(54 121)	(54 121)
Zysk/(strata) netto	278 180	104 185	(149 924)	232 441

Dane za rok 2016:

	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	1 059 040	292 281	31 558	1 382 879
Sprzedaż klientom zewnętrznym	1 059 040	292 281	31 558	1 382 879
EBITDAR	421 981	144 365	(77 130)	489 216
EBITDA operacyjna	337 214	130 931	(78 532)	389 613
Amortyzacja	(105 106)	(39 236)	(3 862)	(148 204)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	232 108	91 695	(82 394)	241 409
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	23 068	23 068
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	232 108	91 695	(59 326)	264 477
Zysk na sprzedaży udziałów w jednostkach stowarzyszonych	0	0	5 108	5 108
Przychody/(koszty) finansowe	496	(1 243)	(11 810)	(12 557)
Udział w zyskach netto jednostek stowarzyszonych	0	0	126	126
Podatek dochodowy	0	0	(50 007)	(50 007)
Zysk/(strata) netto	232 604	90 452	(115 909)	207 147

Poniższe tabele zawierają inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych:

Dane za rok 2017:

	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwale, w tym:	1 635 439	704 140	52 761	2 392 340
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- aktywa finansowe	0	0	6 944	6 944
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	15 912	15 912
Aktywa obrotowe, w tym:	57 879	9 251	258 739	325 869
- środki pieniężne	0	0	214 844	214 844
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	179 710	16 759	4 624	201 093
Wartość nakładów inwestycyjnych	483 776	123 998	14 326	622 100

Dane za rok 2016:

	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i korekty konsolidacyjne	Wartość skonsolidowana
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwale, w tym:	1 481 509	651 428	60 422	2 193 359
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- aktywa finansowe	0	0	15 510	15 510
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	18 206	18 206
Aktywa obrotowe, w tym:	54 060	9 212	579 873	643 145
- środki pieniężne	0	0	540 794	540 794
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 631	0	0	23 631
Wartość nakładów inwestycyjnych	241 310	52 810	6 823	300 943

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 2017 i za 2016 rok. Przedstawione dane prezentują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

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

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 9 hoteli marki Mercure, 12 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget oraz 1 hotel ibis Styles,

- Węgry: 1 hotel marki Sofitel, 5 hoteli 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 4 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 1 Mercure i 1 marki ibis.

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

- Polska: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel, 13 hoteli marki Mercure, 14 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget oraz 1 hotel ibis Styles,
- Węgry: 1 hotel marki Sofitel, 5 hoteli 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 4 hotele ibis,
- Pozostałe kraje (Litwa, Rumunia, Słowacja): 2 hotele marki Novotel, 1 Mercure i 1 marki ibis.

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

Dane za rok 2017:

	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Ogółem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	888 157	356 268	122 139	93 687	(2 178)	1 458 073
Sprzedaż klientom zewnętrznym	887 165	356 268	122 139	92 501	0	1 458 073
Sprzedaż innym segmentom	992	0	0	1 186	(2 178)	0
EBITDAR	302 492	136 947	56 270	36 648	33	532 390
EBITDA operacyjna	294 743	112 501	42 515	18 557	33	468 349
Amortyzacja	(125 175)	(24 678)	(12 749)	(1 465)	0	(164 067)
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	169 568	87 823	29 766	17 092	33	304 282

Dane za rok 2016:

	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Ogółem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Przychody segmentu, w tym:	862 325	315 600	114 895	91 070	(1 011)	1 382 879
Sprzedaż klientom zewnętrznym	861 314	315 600	114 895	91 070	0	1 382 879
Sprzedaż innym segmentom	1 011	0	0	0	(1 011)	0
EBITDAR	293 851	108 737	52 943	33 690	(5)	489 216
EBITDA operacyjna	286 031	49 822	39 126	14 639	(5)	389 613
Amortyzacja	(121 627)	(12 792)	(11 587)	(2 198)	0	(148 204)
EBIT bez zdarzeń jednorazowych	164 404	37 030	27 539	12 441	(5)	241 409

Poniższe tabele zawierają inne wybrane dane finansowe segmentów geograficznych:

Dane za rok 2017:

	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Ogółem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Aktywa trwałe, w tym:	2 513 511	539 842	153 421	6 746	(821 180)	2 392 340
- wartość firmy	107 252	0	0	0	0	107 252
- aktywa finansowe	336 444	0	0	0	(329 500)	6 944
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	5 016	2 685	8 182	29	0	15 912
Aktywa obrotowe, w tym:	211 120	56 516	43 101	86 661	(71 529)	325 869
- środki pieniężne	87 187	16 606	35 433	75 618	0	214 844
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 514	177 579	0	0	0	201 093
Wartość nakładów inwestycyjnych	93 559	516 039	9 675	2 827	0	622 100

Dane za rok 2016:

	Segmenty geograficzne				Wzajemne eliminacje i korekty konsolidacyjne	Ogółem
	Polska	Węgry	Czechy	Pozostałe kraje		
Aktywa trwałe, w tym:	2 596 450	265 785	157 528	10 444	(836 848)	2 193 359
- wartość firmy	107 252	0	0	0	0	107 252
- aktywa finansowe	356 016	0	0	4 566	(345 072)	15 510
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	2 782	6 977	8 731	22	(306)	18 206
Aktywa obrotowe, w tym:	194 312	392 070	18 212	52 134	(13 583)	643 145
- środki pieniężne	129 342	357 320	10 158	43 974	0	540 794
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 631	0	0	0	0	23 631
Wartość nakładów inwestycyjnych	139 935	147 137	11 994	1 877	0	300 943

4.3 PRZYCHODY Z GŁÓWNYCH PRODUKTÓW I USŁUG

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

4.4 INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW

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

4.5 SEZONOWOŚĆ LUB CYKLICZNOŚĆ DZIAŁALNOŚCI

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

Poniżej przedstawiona jest wartość przychodów ze sprzedaży z działalności kontynuowanej, osiągniętych na przestrzeni ostatnich dwóch lat.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2017		2016	
	tys. zł.	udział w rocznych przychodach	tys. zł.	udział w rocznych przychodach
I kwartał	265 951	18,2%	247 214	17,9%
II kwartał	413 579	28,4%	392 660	28,4%
III kwartał	421 924	28,9%	396 374	28,7%
IV kwartał	356 619	24,5%	346 631	25,0%
Razem	1 458 073	100,0%	1 382 879	100,0%

5. PRZYCHODY I KOSZTY

5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2017	2016
Przychody z usług noclegowych	998 202	942 444
Przychody z usług gastronomicznych	370 243	357 386
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania	23 762	17 985
Pozostałe przychody	65 866	65 064
Przychody netto ze sprzedaży razem	1 458 073	1 382 879
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>4 724</i>	<i>4 777</i>

5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2017	2016
Amortyzacja	(164 067)	(148 204)
Koszt wynajmu nieruchomości	(64 041)	(99 603)
Usługi obce	(316 062)	(296 904)
Koszty świadczeń pracowniczych	(354 914)	(339 121)
Zużycie materiałów i energii	(202 110)	(200 861)
Podatki i opłaty	(42 905)	(42 407)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(13 796)	(13 077)
podróże służbowe	(4 072)	(3 957)
składki na ubezpieczenia	(3 641)	(3 609)
tantiemy praw autorskich	(2 143)	(2 211)
zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość należności	(797)	(507)
inne	(3 143)	(2 793)
Koszty według rodzaju razem	(1 157 895)	(1 140 177)

5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2017	2016
Wynagrodzenia	(275 037)	(257 997)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	(1 315)	(1 107)
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	400	(6 277)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	931	(950)
Świadczenia na rzecz pracowników	(79 893)	(72 790)
Koszty świadczeń pracowniczych razem	(354 914)	(339 121)

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

5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE NETTO	2017	2016
Prowizje otrzymane od kontrahentów	4 319	4 884
Rozwiązanie rezerwy na koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	774	2 782
Rozwiązanie rezerwy na kontrakt rodzący obciążenia	994	1 378
Otrzymane odszkodowania	1 007	999
Inne	2 663	30
Pozostałe przychody operacyjne razem	9 757	10 073
Utworzona rezerwa na kontrakt rodzący obciążenia	0	(5 644)
Utworzone rezerwy na inne zobowiązania	(249)	(1 037)
Umorzone i spisane należności	(1 075)	(2 045)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(204)	(549)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(2 710)	(360)
Inne	(1 415)	(1 731)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(5 653)	(11 366)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem	4 104	(1 293)

5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży	54 608	81 331
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(42 261)	(53 094)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(283)	(608)
Wynik na sprzedaży nieruchomości razem	12 064	27 629

W 2017 roku Grupa Kapitałowa Orbis osiągnęła następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

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

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

5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2017	2016
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(1 416)	(8 627)
Ujęcie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	0	(598)
Ujęcie odpisów na wartości niematerialne	0	(14)
Ujęcie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	(1 084)	0
Odwrocenie odpisów na środki trwałe	4 690	10 787
Odwrocenie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	4 550	0
Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem	6 740	1 548

Informacje dotyczące odpisów aktualizujących znajdują się w nocie 9, 10, 11 i 19.

5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2017	2016
Poniesione koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(3 116)	(1 985)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	(912)	(337)
Koszty restrukturyzacji razem	(4 028)	(2 322)

5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH

WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	2017	2016
Poniesione i szacowane koszty związane z zakupem udziałów w spółkach z Europy Środkowo-Wschodniej	0	(1 862)
Poniesione koszty związane z wykupem hoteli z leasingu	(3 381)	(1 925)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych razem	(3 381)	(3 787)

5.9 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2017	2016
Odsetki od depozytów/lokat	1 797	1 833
Różnice kursowe	0	2 275
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	0	713
Pozostałe	75	80
Przychody finansowe razem	1 872	4 901

5.10 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2017	2016
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów	(4 302)	(5 136)
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(14 596)	(11 219)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(735)	(752)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(292)	0
Różnice kursowe	(10 794)	0
Pozostałe	(268)	(351)
Koszty finansowe razem	(30 987)	(17 458)

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

W 2017 roku spółka Orbis zapłaciła 3 409 tys. zł tytułem odsetek od kredytu oraz 140 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu kredytu. Dodatkowo spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. na Węgrzech zapłaciła 278 tys. zł odsetek od kredytu w rachunku bieżącym.

Ponadto w 2017 roku Grupa zapłaciła 14 040 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 150 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 32.3).

6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2017	2016
Bieżący podatek dochodowy	(48 346)	(46 714)
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(50 089)	(48 496)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 743	1 782
Odroczony podatek dochodowy	(5 775)	(3 293)
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(5 775)	1 886
- zmniejszenie (zwiększenie) z tytułu zmiany stawek podatkowych	0	(5 179)
Obciążenie podatkowe w skonsolidowanym rachunku zysków i strat	(54 121)	(50 007)

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

	2017	2016
Zysk przed opodatkowaniem	286 562	257 154
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(54 451)	(48 859)
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(5 041)	(3 222)
Efekt podatkowy korekt podatku oraz ujęcia podatku odroczonego od strat podatkowych i różnic przejściowych z lat ubiegłych	(3 938)	2 629
Efekt podatkowy nieuwjętych strat podatkowych	(64)	(93)
Efekt podatkowy wykorzystanych strat podatkowych	1 902	3 742
Wpływ zróżnicowania stawek podatkowych jednostek zależnych działających w innych systemach prawnych	8 029	(168)
Wpływ zmiany stawek podatkowych	0	(5 179)
Inne	(558)	1 143
Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej	(54 121)	(50 007)

Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2017 oraz 2016 polskie Spółki naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

Zagraniczne spółki zależne Grupy w 2017 i w 2016 roku naliczały zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w oparciu o następujące stawki podatkowe:

- Litwa 15%
- Czechy 19%
- Rumunia* 16%
- Słowacja 21% (w 2016 roku było to 22%)
- Węgry 9% (w 2016 roku było to 10% od dochodu w wysokości 500 milionów HUF i 19% od nadwyżki ponad tę kwotę).

* Od 2017 roku w Rumunii zmieniły się przepisy dotyczące kalkulacji podatku dochodowego od osób prawnych. Część działalności nadal 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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu podatku dochodowego od urzędu skarbowego	541	3 079
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego wobec urzędu skarbowego	1 758	3 143

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODRO CZONY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	32 254	35 246
Odnoszone na wynik finansowy	31 893	34 910
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	7 086	7 002
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	3 837	3 984
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 260	8 177
- aktualizacja należności	631	406
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	7 414	8 902
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	491	491
- aktywowane straty podatkowe	2 583	4 902
- inne	2 591	1 046
Odniesione na kapitał własny	361	336
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	347	314
- wycena instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne	14	22
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	32 254	35 246
Długoterminowe	16 342	15 421
Krótkoterminowe	15 912	19 825
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	20 311	17 322
Odnoszona na wynik finansowy	20 220	17 231
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	19 311	16 397
- przychody niezafakturowane	357	347
- różnice kursowe	214	214
- inne	338	273
Odnoszona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	20 311	17 322
Długoterminowa	19 570	16 487
Krótkoterminowa	741	835

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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	15 912	18 206
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 969	282

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie ujęła aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niewykorzystanych strat podatkowych w kwocie 19 506 tys. zł, ponieważ nie jest prawdopodobne osiągnięcie w przyszłości zysku do opodatkowania, od którego byłoby możliwe odpisanie tych niewykorzystanych strat podatkowych.

Informacje dotyczące niewykorzystanych strat podatkowych na dzień 31 grudnia 2017 roku w poszczególnych krajach (kwoty po przeliczeniu na PLN) zostały przedstawione w poniższej tabeli:

	Niewykorzystane straty podatkowe	Stawka podatku	Nieujęte aktywa z tyt. odroczonego podatku dochodowego	Data wygaśnięcia
Czechy	10 966	19%	2 084	2018-2021
Słowacja	6 452	21%	1 355	2018
Węgry	178 525	9%	16 067	2018-2025
Razem	195 943		19 506	

Zgodnie z przepisami podatkowymi obowiązującymi w Republice Czeskiej stratę podatkową można rozliczyć w okresie co najwyżej 5 kolejnych lat następujących po roku, w którym została stwierdzona.

Na Słowacji strata podatkowa możliwa jest do odliczenia od podstawy opodatkowania w okresie 4 lat od roku jej poniesienia (przy czym można rozliczyć maksymalnie 1/4 straty danego roku).

Na Węgrzech straty podatkowe poniesione przed rokiem 2015 mogą być wykorzystane do roku 2025, natomiast straty poniesione w roku 2015 i w latach następnych mogą być wykorzystane w ciągu 5 lat. Straty poniesione między 2001 a 2003 rokiem mogą być wykorzystane w całości, natomiast straty poniesione w 2004 roku i później mogą być wykorzystane maksymalnie do wysokości 50% podstawy opodatkowania danego roku. Strata podatkowa poniesiona na Węgrzech dotyczy nowo zakupionych spółek przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt.: 5 Hotel Kft. i 5 Star 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 2017 roku wyniosła 209 534 tys. zł, a na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 171 771 tys. zł. Natomiast wartość ujemnych różnic przejściowych związanych z inwestycjami w jednostki zależne i stowarzyszone na dzień 31 grudnia 2017 roku wyniosła 199 414 tys. zł, a na 31 grudnia 2016 roku wyniosła 246 995 tys. zł.

7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk przypadający na jedną akcję zwykłą oblicza się przez podzielenie zysku netto za rok obrotowy przypadającego na zwykłych akcjonariuszy 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:

	2017	2016
Zysk netto przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej	232 391	207 125
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt)	46 077	46 077
Zysk na akcję (w zł)	5,04	4,50

8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Środki trwałe	2 178 213	1 993 556
Środki trwałe w budowie	73 302	43 782
Razem	2 251 515	2 037 338

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

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku						
Wartość brutto na początek okresu	171 855	301 209	2 870 437	1 033 467	545	4 377 513
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 499)	(47 873)	(1 623 654)	(701 442)	(489)	(2 383 957)
Wartość netto na początek okresu	161 356	253 336	1 246 783	332 025	56	1 993 556
Zwiększenia z tytułu nabycia jednostek zależnych	74 501	0	105 668	111 460	0	291 629
Zwiększenia	11 896	0	32 075	81 491	17	125 479
zakup	11 896	0	26 839	65 056	17	103 808
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	5 236	8 941	0	14 177
inne	0	0	0	7 494	0	7 494
Zmniejszenia	(2 573)	(3 793)	(30 907)	(8 181)	(9)	(45 463)
sprzedaż	(2 573)	(741)	(13 854)	(1 344)	0	(18 512)
likwidacja	0	(469)	(158)	(2 546)	0	(3 173)
inne	0	0	(7 031)	0	0	(7 031)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(2 369)	(9 780)	(4 291)	(9)	(16 449)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	0	(214)	(84)	0	0	(298)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(1 416)	0	0	(1 416)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	4 690	0	0	4 690
Odpis amortyzacyjny za okres	(784)	(3 707)	(87 445)	(68 846)	(24)	(160 806)
Różnice kursowe z przeliczenia	(7 461)	0	(11 814)	(10 177)	(4)	(29 456)
Wartość netto na koniec okresu	236 935	245 836	1 257 634	437 772	36	2 178 213
Stan na 31 grudnia 2017 roku						
Wartość brutto na koniec 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 koniec okresu	236 935	245 836	1 257 634	437 772	36	2 178 213

W pozycji Zwiększenia z tytułu nabycia jednostek zależnych znajdują się rzeczowe aktywa trwałe spółki 5 Hotel Kft. nabytej przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt. w dniu 2 stycznia 2017 roku (więcej informacji na temat tego zakupu znajduje się w nocie 3 niniejszego sprawozdania).

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

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

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

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

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

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
Stan na 1 stycznia 2016 roku						
Wartość brutto na początek okresu	134 003	306 974	3 051 509	800 347	674	4 293 507
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 543)	(45 090)	(1 799 284)	(591 179)	(596)	(2 446 692)
Wartość netto na początek okresu	123 460	261 884	1 252 225	209 168	78	1 846 815
Zwiększenia	42 058	0	142 087	181 028	0	365 173
zakup	42 058	0	91 560	138 751	0	272 369
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	50 527	8 501	0	59 028
inne	0	0	0	33 776	0	33 776
Zmniejszenia	(4 617)	(4 890)	(71 531)	(6 057)	0	(87 095)
sprzedaż	(3 343)	(1 437)	(21 476)	(3 323)	0	(29 579)
likwidacja	0	(139)	(44)	(156)	0	(339)
inne	0	0	(33 633)	0	0	(33 633)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 274)	(3 314)	(16 378)	(2 578)	0	(23 544)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(6 923)	(1 704)	0	(8 627)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	10 787	0	0	10 787
Odpis amortyzacyjny za okres	(831)	(3 658)	(86 843)	(53 160)	(24)	(144 516)
Różnice kursowe z przeliczenia	1 286	0	6 981	2 750	2	11 019
Wartość netto na koniec okresu	161 356	253 336	1 246 783	332 025	56	1 993 556
Stan na 31 grudnia 2016 roku						
Wartość brutto na koniec okresu	171 855	301 209	2 870 437	1 033 467	545	4 377 513
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 499)	(47 873)	(1 623 654)	(701 442)	(489)	(2 383 957)
Wartość netto na koniec okresu	161 356	253 336	1 246 783	332 025	56	1 993 556

Na dzień 31 grudnia 2017 roku oraz na 31 grudnia 2016 roku stan środków trwałych w budowie oraz ich odpisów aktualizujących przedstawia tabela poniżej:

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Wartość brutto środków trwałych w budowie	73 302	55 146
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	0	(11 364)
Razem	73 302	43 782

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2017 roku a 31 grudnia 2016 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 150 845 tys. zł oraz ze zmniejszeń w kwocie 121 325 tys. zł (w tym 44 tys. zł dotyczy przeniesienia nakładów na niedokończony hotel ibis Toruń do Aktywów przeznaczonych do sprzedaży). W ww. kwocie nie są uwzględnione wydatki w wysokości 471 255 tys. zł, które zostały przeznaczone w 2017 roku na wykup sześciu hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie leasingowanych dotychczas przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt.

Poniesione nakłady inwestycyjne zostały przeznaczone przede wszystkim na budowę nowych hoteli, modernizację hotelu Novotel Poznań, jak również na renowację funkcjonujących w sieci hoteli, w tym m.in. hotelu Novotel Kraków City West, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum, Mercure Warszawa Centrum oraz Sofitel Warszawa Victoria. Poniesione nakłady inwestycyjne dotyczyły również modernizacji hotelu MGallery Praha Old Town w Czechach oraz hoteli Mercure Budapest Buda, Mercure Budapest Korona i Mercure Budapest City Center na Węgrzech. Więcej informacji znajduje się w nocie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2017 rok.

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

Informacja na temat zabezpieczeń ustanowionych na rzeczowych aktywach trwałych znajduje się w nocie 30 do niniejszego sprawozdania finansowego.

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa nie posiada środków trwałych w leasingu finansowym.

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan na początek okresu	(87 987)	(122 645)
ujęcie odpisu na środki trwałe	(1 416)	(8 627)
odwrócenie odpisu na środki trwałe	4 690	10 787
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	18 158	17 882
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	5 231	9 590
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	10 392	6 952
różnice kursowe z przeliczenia	1 691	(1 926)
Stan na koniec okresu	(49 241)	(87 987)

* 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 (hotelu) oraz innych środków trwałych i środków trwałych w budowie w kontekście bieżącej działalności oraz perspektyw rozwoju na poszczególnych rynkach.

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

Efektom przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie 1 416 tys. zł oraz odwrócenie odpisu w kwocie 4 690 tys. zł. Zaden z ujętych/odwróconych odpisów nie był jednostkowo istotny.

Ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizacyjnych wartość środków trwałych i środków trwałych w budowie pokazane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych.

W roku 2017 Grupa zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 5 231 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu Mercure Toruń Centrum oraz hotelu ibis Zabrze Katowice.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych oraz środków trwałych w budowie w łącznej wysokości 18 158 tys. zł dotyczący hotelu ibis budget Toruń, niedokończonego budynku zlokalizowanego w Toruniu, zaplanowanego pierwotnie na hotel ibis, jak również dotyczący hotelu Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała został przeniesiony do pozycji Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w związku z podpisanymi przedwstępными umowami ich sprzedaży.

10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku				
Wartość brutto na początek okresu	4 027	17 752	1 068	22 847
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(633)	(12 426)	(1 068)	(14 127)
Wartość netto na początek okresu	3 394	5 326	0	8 720
Zwiększenia	214	84	0	298
przekwalifikowanie ze środków trwałych	214	84	0	298
Zmniejszenia	(2 033)	(1 574)	0	(3 607)
sprzedaż	0	(88)	0	(88)
przeniesienie na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 033)	(1 486)	0	(3 519)
Odpis amortyzacyjny za okres	(49)	(274)	0	(323)
Wartość netto na koniec okresu	1 526	3 562	0	5 088
Stan na 31 grudnia 2017 roku				
Wartość brutto na koniec 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 koniec okresu	1 526	3 562	0	5 088

W pozycji Przeniesienie na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży zaprezentowano nieruchomość gruntową wraz z prawem własności budynków położoną w Poznaniu na ul. Prusimskiej w związku z podpisaniem umowy przedwstępnej sprzedaży.

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

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
Stan na 1 stycznia 2016 roku				
Wartość brutto na początek okresu	4 027	21 068	711	25 806
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(587)	(14 221)	(711)	(15 519)
Wartość netto na początek okresu	3 440	6 847	0	10 287
Zwiększenia	0	0	59	59
inne	0	0	59	59
Zmniejszenia	0	(568)	0	(568)
sprzedaż	0	(516)	0	(516)
inne	0	(52)	0	(52)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(598)	0	(598)
Odpis amortyzacyjny za okres	(46)	(355)	(59)	(460)
Wartość netto na koniec okresu	3 394	5 326	0	8 720
Stan na 31 grudnia 2016 roku				
Wartość brutto na koniec okresu	4 027	17 752	1 068	22 847
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(633)	(12 426)	(1 068)	(14 127)
Wartość netto na koniec okresu	3 394	5 326	0	8 720

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

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

Przeгляд wartości nieruchomości inwestycyjnych nie wykazał potrzeby ujęcia w 2017 roku odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. 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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan na początek okresu	(592)	(375)
ujęcie odpisu	0	(598)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	354
odpis aktualizacyjny niepodlegający odwróceniu	14	27
Stan na koniec okresu	(578)	(592)

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

Wartość godziwa tych nieruchomości 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 2017 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana na kwotę ok. 21,3 mln zł.

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

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

	2017	2016
Przychody z opłat wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	1 720	1 620
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przynoszących przychody z tytułu opłat czynszowych	(798)	(922)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych nieprzynoszących przychodów z tytułu opłat czynszowych	(743)	(759)

Na dzień 31 grudnia 2017 roku nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
Stan na 1 stycznia 2017 roku					
Wartość brutto na początek okresu	108 153	1 094	29 955	615	139 817
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(1 033)	(24 646)	(545)	(27 125)
Wartość netto na początek okresu	107 252	61	5 309	70	112 692
Zwiększenia	0	32	1 947	1 019	2 998
zakup	0	32	912	1 013	1 957
inne	0	0	1 035	6	1 041
Zmniejszenia	0	0	(99)	(1 041)	(1 140)
sprzedaż	0	0	(65)	0	(65)
likwidacja	0	0	(5)	0	(5)
inne	0	0	0	(1 041)	(1 041)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(29)	0	(29)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(38)	(2 900)	0	(2 938)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(3)	(37)	(4)	(44)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	52	4 220	44	111 568
Stan na 31 grudnia 2017 roku					
Wartość brutto na koniec 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 koniec okresu	107 252	52	4 220	44	111 568

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

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
Stan na 1 stycznia 2016 roku					
Wartość brutto na początek okresu	108 153	1 041	31 373	1 200	141 767
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(970)	(25 181)	(526)	(27 578)
Wartość netto na początek okresu	107 252	71	6 192	674	114 189
Zwiększenia	0	18	2 515	1 430	3 963
zakup	0	18	554	1 430	2 002
inne	0	0	1 961	0	1 961
Zmniejszenia	0	0	(226)	(2 041)	(2 267)
sprzedaż	0	0	(117)	0	(117)
likwidacja	0	0	(22)	0	(22)
inne	0	0	0	(2 041)	(2 041)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(87)	0	(87)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(14)	0	(14)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(28)	(3 200)	0	(3 228)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	0	42	7	49
Wartość netto na koniec okresu	107 252	61	5 309	70	112 692
Stan na 31 grudnia 2016 roku					
Wartość brutto na koniec okresu	108 153	1 094	29 955	615	139 817
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(1 033)	(24 646)	(545)	(27 125)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	61	5 309	70	112 692

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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan na początek okresu	(576)	(627)
ujęcie odpisu	0	(14)
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	170	88
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	0	1
różnice kursowe z przeliczenia	30	(24)
Wartość netto na koniec okresu	(376)	(576)

Test na utratę wartości firmy

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

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

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

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

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

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

12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH STOWARZYSZONYCH

Do dnia 14 grudnia 2016 roku Grupa posiadała udziały w jednostce stowarzyszonej Blaha Hotel Szállodaüzemeltető Kft.

W dniu 14 grudnia 2016 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. dokonała sprzedaży udziału mniejszościowego (44,46%) w spółce Blaha Hotel Szállodaüzemeltető Kft. za kwotę 3,6 mln euro (opis transakcji w nocie 3 skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2016 rok).

Poniższe tabele prezentują udział Grupy w wyniku jednostki stowarzyszonej oraz wynik na sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej:

	2016*
Przychody	8 659
Zysk (strata) netto za okres	284
Udział w zysku (stracie) netto jednostki stowarzyszonej	126

* Dane za okres od 1 stycznia 2016 roku do dnia sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej

	2016
Przychody ze sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej	15 785
Wartość księgową inwestycji w jednostce stowarzyszonej na dzień utraty znaczącego wpływu	(10 677)
Zysk ze sprzedaży udziałów w jednostce stowarzyszonej	5 108

13. INNE AKTYWA FINANSOWE

INNE AKTYWA FINANSOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu sprzedaży nieruchomości	6 944	10 944
Środki pieniężne na rachunku escrow	0	4 566
Inne aktywa finansowe ogółem	6 944	15 510

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

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

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

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

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

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

Środki pieniężne na rachunku escrow w 2016 roku stanowiły środki pieniężne zdeponowane przez spółkę zależną UAB Hekon przeznaczone na zakup hotelu ibis w Wilnie. W związku z planowanym jego wykupem w 2018 roku, środki te na dzień 31 grudnia 2017 roku zostały zaprezentowane w pozycji Środki pieniężne i ich ekwiwalenty.

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

14. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

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

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

15. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Materiały	6 708	7 084
Towary	77	83
Zapasy razem	6 785	7 167

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

Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań spółek Grupy Kapitałowej.

16. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu dostaw i usług	73 189	63 121
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>4 405</i>	<i>4 847</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(4 610)	(4 168)
Należności handlowe netto	68 579	58 953

Pozostałe należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności krótkoterminowe	27 239	24 812
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	12 581	5 573
Należności sporne	2 387	2 364
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	7 944	14 671
Przedpłaty	2 085	2 212
Inne należności	4 629	2 356
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 387)	(2 364)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	7 881	8 340
Czynne rozliczenia międzyokresowe kosztów, w tym:	7 881	8 340
z tytułu najmu nieruchomości	5 526	5 665
pozostałe	2 355	2 675
Należności krótkoterminowe inne netto	35 120	33 152

Pozycja należności z tytułu sprzedaży środków trwałych obejmuje krótkoterminową część należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA (4 000 tys. zł) oraz krótkoterminową należność z tytułu sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem (3 944 tys. zł). Więcej informacji na temat należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz Mercure Kasprowy w Zakopanem zamieszczono w nocie 13 niniejszego sprawozdania.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan odpisu na początek okresu	(6 532)	(6 245)
ujęcie odpisu	(1 956)	(2 592)
cofnięcie odpisu	1 159	2 085
wykorzystanie odpisu	76	352
różnice kursowe z przeliczenia	256	(132)
Stan odpisu na koniec okresu	(6 997)	(6 532)

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

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 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. 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 31.2.3 niniejszego sprawozdania.

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

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

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności nieprzeterminowane	80 034	69 670
Należności przeterminowane, w tym:	30 662	28 967
- do 1 miesiąca	16 614	17 158
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 558	4 958
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	3 002	2 784
- od 6 miesięcy do 1 roku	713	945
- powyżej roku	3 775	3 122
Razem należności krótkoterminowe brutto	110 696	98 637
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	(98)	(191)
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(6 899)	(6 341)
- do 1 miesiąca	(83)	(297)
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(87)	(277)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(2 284)	(1 743)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(670)	(902)
- powyżej roku	(3 775)	(3 122)
Razem odpisy aktualizujące należności	(6 997)	(6 532)
Należności krótkoterminowe netto	103 699	92 105

Na dzień 31 grudnia 2017 należności w kwocie 23 763 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:	23 763	22 626
- do 1 miesiąca	16 531	16 861
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	6 471	4 681
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	718	1 041
- od 6 miesięcy do 1 roku	43	43
- od 1 roku do 5 lat	0	0

Na rzecz Grupy nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

17. INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE

INNE KRÓTKOTERMINOWE AKTYWA FINANSOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Pożyczki dla pozostałych jednostek	457	1 078
Odpis aktualizujący wartość pożyczki	(457)	(1 078)
Inne krótkoterminowe aktywa finansowe razem	0	0

Pozycja Inne krótkoterminowe aktywa finansowe obejmuje pożyczkę udzieloną przez Accor Pannonia Hotels Zrt. podmiotom zewnętrznym: City Budapest Zrt. i Hotel Liget Zrt.

18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Środki pieniężne w banku i w kasie	161 282	231 224
Krótkoterminowe lokaty bankowe	21 786	25 627
Środki pieniężne na rachunkach escrow	30 122	282 511
Inne środki pieniężne	1 654	1 432
Środki pieniężne razem	214 844	540 794

Środki pieniężne na rachunku escrow stanowią środki pieniężne o ograniczonej możliwości dysponowania. Obejmują one środki pieniężne w kwocie 30 122 tys. zł zdeponowane na rachunku escrow przez spółkę zależną UAB Hekon, przeznaczone za zakup hotelu ibis w Wilnie.

Natomiast środki pieniężne na rachunku escrow na koniec 2016 roku w kwocie 282 511 tys. zł zostały zdeponowane przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Zrt w związku z zawartą umową nabycia zwrotnego pięciu leasingowanych hoteli.

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.

19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku na pozycję aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

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

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

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan na początek okresu	23 631	23 057
Zwiększenie z tytułu nabycia jednostek zależnych	179 626	0
Zwiększenia	24 591	23 634
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	16 493	23 544
przeniesienie z wartości niematerialnych	29	87
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	3 519	0
przeniesienie z pozostałych aktywów	0	3
rozwiązanie odpisu	4 550	0
Zmniejszenia	(26 755)	(23 060)
sprzedaż nieruchomości	(23 624)	(23 060)
utworzenie odpisu	(1 084)	0
różnice kursowe z przeliczenia	(2 047)	0
Stan na koniec okresu	201 093	23 631

Zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2017 roku związane jest z podpisaniem przedwstępnych umów sprzedaży. W dniu 30 sierpnia 2017 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu ibis budget Toruń oraz nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem, który pierwotnie planowany był jako ibis. Ponadto, w 2017 roku podpisano przedwstępne umowy sprzedaży nieruchomości niehotelowych w Poznaniu oraz w Karpaczu, a w lutym 2018 roku podpisano przedwstępną umowę łącznej sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

Dodatkowo zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży związane jest z podpisaniem listu intencyjnego dotyczącego sprzedaży hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge (więcej informacji znajduje się w nocie 3).

Z kolei zmniejszenie z tytułu sprzedaży jest efektem sfinalizowania pod koniec marca 2017 roku transakcji sprzedaży hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort w postaci zorganizowanych części przedsiębiorstwa oraz pod koniec grudnia 2017 roku transakcji sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku.

Zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2016 roku związane było z podpisaną przez Orbis S.A. w pierwszym półroczu 2016 roku przedwstępną umową sprzedaży prawa wieczystego użytkownika gruntu zlokalizowanego w Gdańsku przy ul. Heweliusza oraz podpisaną w lutym 2017 roku przedwstępną umową łącznej sprzedaży hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa. Z kolei zmniejszenie z tytułu sprzedaży było efektem sfinalizowania sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz sprzedaży nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie.

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 AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Stan na początek okresu	(17 882)	(9 055)
ujęcie odpisu	(1 084)	0
odwrócenie odpisu	4 550	0
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	17 882	9 055
przeniesienie ze środków trwałych	(18 158)	(17 882)
Stan na koniec okresu	(14 692)	(17 882)

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

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

20. KAPITAŁ WŁASNY

20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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	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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
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

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

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

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

20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

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

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

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

20.3 KAPITAŁ Z PRZELICZENIA JEDNOSTEK ZAGRANICZNYCH

W pozycji tej znajdują się różnice kursowe z przeliczenia sprawozdań finansowych zagranicznych jednostek zależnych oraz różnice kursowe dotyczące wyceny Inwestycji netto w jednostkach zagranicznych.

Inwestycję netto w jednostce działającej za granicą stanowi część pożyczki udzielonej przez Orbis S.A. spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt. W 2017 roku na podstawie przeprowadzonych analiz przyszłych przepływów pieniężnych Zarząd Orbis S.A. uznał, iż jest bardzo prawdopodobne, że część pożyczki (46 mln EUR) zostanie skonwertowana na kapitał tej spółki zależnej. W efekcie zakwalifikowania części pożyczki do Inwestycji netto w jednostce działającej za granicą ujemne niezrealizowane różnice kursowe dotyczące jej wyceny w kwocie 11 959 tys. zł zostały ujęte w pozostałych całkowitych dochodach i zakumulowane w kapitale z przeliczenia jednostek zagranicznych.

20.4 ZYSKI ZATRZYMANE

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

20.5 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.

20.6 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. Wyliczany jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. W 2017 roku wskaźnik rentowności poprawił się dzięki osiągnięciu przez Grupę wyższego zysku netto w porównaniu do roku ubiegłego.

	2017	2016
Zysk netto	232 441	207 147
Kapitał własny BO	1 950 676	1 783 288
Kapitał własny BZ	2 080 877	1 950 676
Wskaźnik rentowności kapitału	11,53%	11,10%

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.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Kapitał własny	2 080 877	1 950 676
Aktywa trwałe	2 392 340	2 193 359
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	86,98%	88,94%

Analizę kapitału uzupełnia wskaźnik stopy zadłużenia, prezentowany w nocie 31.2.4 niniejszego sprawozdania.

21. KREDYTY I POŻYCZKI

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2017 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. posiadała zobowiązania z tytułu kredytu w rachunku bieżącym w kwocie 40 873 tys. zł (9 793 tys. EUR).

W 2017 roku spółka Orbis zapłaciła 3 409 tys. zł tytułem odsetek od kredytu oraz 140 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu kredytu. Dodatkowo spółka zależna Accor Pannonia Hotels na Węgrzech zapłaciła 278 tys. zł odsetek od kredytu w rachunku bieżącym.

Kredyty i pożyczki	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu kredytów (kapitał pozostały do spłaty)	0	123 512
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	0	(567)
Kredyty w rachunku bieżącym	40 873	0
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem	40 873	122 945

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2017 z tytułu kredytu w rachunku bieżącym wyniosła 66,2 mln zł, w tym wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20,0 mln zł, przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. - 24,5 mln zł (tj. 150 mln CZK), a przez spółkę Accor Pannonia Hotels Kft. - 21,7 mln zł. (tj. 5,2 mln EUR). Pozostałe Spółki Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

W wyniku całkowitej spłaty kredytu w dniu 29 grudnia 2017 roku przez spółkę Orbis S.A. wygasły wszystkie jego zabezpieczenia. Więcej informacji znajduje się w nocie 30.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

22. OBLIGACJE

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

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

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

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

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

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

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

W 2017 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła 14 040 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji. Ponadto w 2017 roku Spółka zapłaciła 150 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 32.3).

OBLIGACJE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	500 000	500 000
Wycena obligacji według zamortyzowanego kosztu	1 778	1 372
Stan na koniec okresu	501 778	501 372

Informacje na temat zabezpieczeń ustanowionych w związku z emisją obligacji znajdują się w notce 30.2 niniejszego sprawozdania finansowego.

23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zaliczki otrzymane	12 202	4 001
Przychody przyszłych okresów razem	12 202	4 001

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

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

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	191	2 074
Pozostałe zaliczki i przedpłaty	19 584	15 484
Rozliczenia międzyokresowe dotyczące leasingu nieruchomości	3 848	3 908
Przychody przyszłych okresów razem	23 623	21 466

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

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

24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

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

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.

25. 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 2017 roku	777	681	6 765	8 223
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	1 917	249	2 166
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(957)	0	(957)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	0	(48)	(994)	(1 042)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(5)	(354)	(359)
Stan na 31 grudnia 2017 roku	777	1 588	5 666	8 031
Rezerwy krótkoterminowe	777	1 588	1	2 366
Rezerwy długoterminowe	0	0	5 665	5 665
Rezerwy razem na 31 grudnia 2017 roku	777	1 588	5 666	8 031

Pozostałe rezerwy na zobowiązania obejmują głównie utworzoną zgodnie z zapisami MSR 37 rezerwę na kontrakt rodzący obciążenia, tj. umowę leasingu operacyjnego hotelu Novotel na Węgrzech.

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 2016 roku	777	336	1 328	2 441
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	681	6 682	7 363
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(344)	0	(344)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	0	0	(1 378)	(1 378)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	8	133	141
Stan na 31 grudnia 2016 roku	777	681	6 765	8 223
Rezerwy krótkoterminowe	777	681	1	1 459
Rezerwy długoterminowe	0	0	6 764	6 764
Rezerwy razem na 31 grudnia 2016 roku	777	681	6 765	8 223

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 30.5.

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

26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 471	117 429
w tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych	8 980	17 674
Zobowiązania handlowe razem	101 471	117 429

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	28 358	24 945
Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem	28 358	24 945

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania krótkoterminowe	30 657	22 643
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	23 565	14 409
Rozrachunki z pracownikami	4 545	4 838
Kaucje otrzymane	1 896	2 903
Inne zobowiązania	651	493
Rozliczenia międzyokresowe	57 594	55 030
Zobowiązania wobec pracowników	44 574	44 242
Zobowiązania publiczno-prawne	11 069	8 486
Pozostałe	1 951	2 302
Inne zobowiązania krótkoterminowe razem	88 251	77 673

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

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

Zobowiązania pozabilansowe z tytułu leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne

Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne kalkulowana jest dla pracowników jednostki dominującej oraz jednostek zależnych w Polsce i na Węgrzech, stąd ich wycena została przeprowadzona przez różnych aktuariuszy i przy zastosowaniu odmiennych założeń do modeli.

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 2017 roku rezerwa została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika jest przewidywana kwota odprawy emerytalnej lub rentowej, jaką Grupa zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Odprawa pieniężna stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Grupie. Podstawę wymiaru odprawy stanowi jednomiesięczne wynagrodzenie pracownika. Przewidywana kwota odprawy uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2017. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Grupa 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 Grupy 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 Grupy. Prawdopodobieństwo zwolnienia się pracownika jest uzależnione od wieku pracownika i jest stałe w ciągu każdego roku pracy.

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

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

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	2016	2017	2018	2019 - 2028	następne lata
- stopa dyskonta	3,50%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,00%	3,50%	3,00%

WĘGRY

Kwoty rezerw na świadczenia emerytalne i podobne wyliczane są na podstawie wyceny aktuarialnej. Najnowszą wycenę aktuarialną przeprowadziła firma I.A.C.T.A. Actuarial Consulting Ltd.

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 tabeli TGH05/TGF05
- 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	2016	2017	2018	2019 - 2028	następne lata
- stopa dyskonta	1,50%	1,60%	1,60%	1,60%	1,60%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń		3,00%	3,00%	3,00%	3,00%

Rezerwa na nagrody jubileuszowe

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

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

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika są przewidywane kwoty nagród jubileuszowych, jakie Grupa zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Nagroda jubileuszowa stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Grupie. Podstawę wymiaru nagrody stanowi minimalne wynagrodzenie. Przewidywana kwota nagrody uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu nabycia praw do nagrody jubileuszowej. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2017 roku. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Grupa 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	2016	2017	2018	2019 - 2026	następne lata
- stopa dyskonta	3,50%	3,20%	3,20%	3,20%	3,20%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,00%	4,00%	3,50%

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:

2017	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	987	319	1 306
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 483)	(754)	(2 237)
Koszty odsetkowe netto	510	225	735
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(47)	(70)	(117)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	292	434	726
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 221	74	1 295
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym	1 480	(210)	1 270
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0	438	438
Razem	1 480	228	1 708

2016	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 182	319	1 501
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszty odsetkowe netto	546	206	752
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	556	(2 892)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(283)	(996)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(360)	1 842
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym	(823)	567	(256)
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0	(87)	(87)
Razem	(823)	480	(343)

Koszty bieżącego i przeszłego zatrudnienia uwzględniono w wyniku finansowym Grupy jako koszty świadczeń pracowniczych. Koszty odsetkowe netto zaprezentowano w kosztach finansowych.

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

Zmiany wartości bieżącej zobowiązania z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2017 r.	15 446	7 302	22 748
Koszty bieżących świadczeń	987	319	1 306
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(1 483)	(754)	(2 237)
Koszt odsetkowy	510	225	735
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(47)	(70)	(117)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	292	434	726
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 221	74	1 295
Świadczenia wypłacone	(1 909)	(251)	(2 160)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	(36)	(36)
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2017 roku	15 017	7 243	22 260
Rezerwy krótkoterminowe	2 005	1 075	3 080
Rezerwy długoterminowe	13 012	6 168	19 180
Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2017 roku	15 017	7 243	22 260

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2016 r.	18 367	7 149	25 516
Koszty bieżących świadczeń	1 182	319	1 501
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszt odsetkowy	546	206	752
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	556	(2 892)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(283)	(996)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(360)	1 842
Świadczenia wypłacone	(2 098)	(360)	(2 458)
Różnice kursowe z przeliczenia	0	33	33
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 r.	15 446	7 302	22 748
Rezerwy krótkoterminowe	1 926	1 057	2 983
Rezerwy długoterminowe	13 520	6 245	19 765
Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 roku	15 446	7 302	22 748

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

Zastosowanie stopy dyskonta finansowego niższej o 0,5 p.p. od przyjętej spowodowałoby wzrost łącznej kwoty rezerw o 821 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 766 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 755 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 993 tys. zł.

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

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

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

Średni ważony okres trwania planu określonych świadczeń na dzień 31 grudnia 2017 roku wynosi 5 lat w spółce Orbis oraz 18,4 lat w spółce Accor Pannonia.

Analiza terminów płatności wypłaconych świadczeń prezentuje się następująco:

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie kolejnych 10 lat	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
2018	2 062	1 030	3 092
2019	1 911	568	2 479
2020	1 669	759	2 428
2021	2 218	700	2 918
2022	2 437	648	3 085
lata 2023 - 2027	13 513	3 173	16 686
Razem	23 810	6 878	30 688

28. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Zobowiązania Grupy z tytułu leasingu operacyjnego dotyczą umów, których przedmiotem są głównie budynki. Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa prowadziła działalność w 10 hotelach użytkowanych na podstawie umów leasingu operacyjnego. Większość umów jest denominowana w walucie obcej. Terminy wygaśnięcia zawartych umów mieszczą się w przedziale od 1 do 14 lat.

Umowy leasingu operacyjnego budynków hotelowych w podziale na typy:

Typ umowy	Liczba hoteli	Oplata roczna	Minimalna opłata leasingowa	Data wygaśnięcia
Oplata stała z opcją wykupu *	1	(13 601)	(13 601)	2018
Oplata stała bez opcji wykupu	5	(24 854)	(23 879)	2021-2031
Oplata stała + odsetki zmienne	1	(8 074)	(8 074)	2022
Oplata zmienna z opłatą minimalną	1	(5 026)	(4 669)	2019
Oplata zmienna bez opłaty minimalnej	2	(10 632)	0	2018-2025
Razem	10	(62 187)	(50 223)	

Umowy leasingu operacyjnego budynków hotelowych w podziale na kraje:

	Liczba hoteli	Oplata roczna	Minimalna opłata leasingowa	Data wygaśnięcia
Polska	1	(7 614)	(7 614)	2021
Czechy	2	(12 542)	(11 923)	2018-2031
Litwa	1	(5 026)	(4 669)	2019
Rumunia	1	(8 060)	0	2018
Słowacja	2	(5 005)	(2 076)	2023-2025
Węgry*	3	(23 940)	(23 941)	2022-2026
Razem	10	(62 187)	(50 223)	

* w tym 5 miesięcy opłat leasingowych hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge (do momentu zakupu spółki - opis transakcji w nocie 3 niniejszego sprawozdania)

Dodatkowo na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa posiadała w leasingu operacyjnym 135 samochodów osobowych. Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

W 2017 roku w rachunku zysków i strat ujęto 64 041 tys. zł z tytułu opłat leasingowych z tytułu wynajmu nieruchomości, w tym 50 223 tys. zł minimalnych opłat leasingowych. W 2016 roku w rachunku zysków i strat ujęto 99 603 tys. zł z tytułu opłat leasingowych, w tym 80 546 tys. zł minimalnych opłat leasingowych.

Koszty z tytułu leasingu budynków hotelowych (62 187 tys. zł w 2017 roku oraz 96 543 tys. zł w 2016 roku) zaprezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji Koszty wynajmu nieruchomości. W pozycji tej ujęte są dodatkowo koszty wynajmu nieruchomości niehotelowych, w tym najem biura przez spółkę Accor Pannonia Hotels Zrt.

Koszty z tytułu leasingu samochodów osobowych (1 746 tys. zł w 2017 roku oraz 1 904 tys. zł w 2016 roku) zaprezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji Usługi obce.

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego:

Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe, wymagalne w ciągu:		
jednego roku	42 504	54 684
od 1 roku do 5 lat	119 919	167 823
powyżej 5 lat	78 660	139 697
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego razem*	241 083	362 204

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

29. PRZYSZŁE ZOBOWIĄZANIA INWESTYCYJNE

Na dzień 31 grudnia 2017 roku Grupa Orbis posiadała przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 77 352 tys. zł. Największe kwoty dotyczą budowy nowego hotelu ibis Styles Warszawa (31,5 mln zł), prac modernizacyjnych prowadzonych w hotelu Novotel Poznań Centrum (9,3 mln zł) w związku z zaplanowanym podziałem hotelu i częściową zmianą marki na ibis oraz renowacji hotelu Novotel Kraków City West (8,6 mln zł). Ponadto 2,8 mln EUR (tj. ok. 12 mln zł) dotyczy prac związanych z budową hotelu ibis Vilnius na Litwie, natomiast 2,1 mln EUR (tj. ok. 8,7 mln zł) dotyczy modernizacji hotelu Mercure Budapeszt City Center oraz prac renowacyjnych w hotelu Mercure Budapeszt Buda.

30. POZYCJE WARUNKOWE

30.1 AKTYWA WARUNKOWE WYNIKAJĄCE Z ZAWARTYCH UMÓW

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

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

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

30.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH, LEASINGOWYCH, EMISJI OBLIGACJI ORAZ OBOWIĄZUJĄCEGO PRAWA

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

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

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

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

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

Ponadto, następujące hotele zlokalizowane na terenie Węgier: Mercure Budapest City Center, Novotel Szeged, Novotel Budapest City oraz Sofitel Budapest Chain Bridge, 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.

30.3 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI

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

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

W celu zabezpieczenia wierzytelności wynikających z zawartej w dniu 12 lipca 2002 roku pomiędzy UAB Hekon a UAB Pinus Proprius umowy leasingu hotelu Novotel w Wilnie, została wystawiona gwarancja bankowa przez Société Générale S.A. Oddział w Polsce, na rzecz spółki UAB Pinus Proprius (Beneficjent gwarancji) za zobowiązania spółki UAB Hekon (Zleceniodawca gwarancji), które mogą powstać z tytułu zawartej umowy. Kwota gwarancji bankowej wynosi 250 tys. EUR, gwarancja jest ważna do dnia 31 marca 2019 roku.

30.4 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW

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

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

30.5 SPRAWY SPORNE

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

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

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

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

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

Wezwanie do zwrotu otrzymanej pomocy PARP

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

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

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

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

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

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

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

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

W ocenie 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 wynosi 7 682 tys. zł i została ujęta w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

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

31. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI

31.1 RYZYKO BIZNESOWE

31.1.1 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.

31.1.2 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.

31.1.3 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.

31.2 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.

31.2.1 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 2017 roku zobowiązania Grupy Orbis oprocentowane zmienną stopą wynosiły:

- Kredyt w rachunku bieżącym zaciągnięty przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotel Kft. w Raiffeisen Bank w wysokości 9,8 mln EUR, oprocentowany wg stawki EURIBOR 1M plus 1,75%.
- Zobowiązania z tytułu emisji obligacji – 501,8 mln zł. 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.

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

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

- WIBOR 3M: 1,72 – 1,73
- WIBOR 6M: 1,81
- EURIBOR 1M: ujemne - oprocentowanie kredytu w rachunku bieżącym pozostaje na poziomie marży (+1,75%)

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

W przypadku obligacji, zmienność przepływów pieniężnych kompensowana jest poprzez zawartą transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (opis w notce 32.3). Grupa przeprowadziła analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej zawartego kontraktu. Gdyby stopy procentowe były o 0,5 p.p. wyższe to pozostałe całkowite dochody Grupy wzrosłyby o 74 tys. zł. W przypadku spadku stóp procentowych 0,5 p.p. pozostałe całkowite dochody Grupy zmalałyby o 74 tys. zł.

31.2.2 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 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
w walucie obcej	EUR	6 408	78 597
równowartość w walucie polskiej	PLN	26 727	347 713
w walucie obcej	USD	161	153
równowartość w walucie polskiej	PLN	560	639
Należności			
w walucie obcej	EUR	6 301	4 667
równowartość w walucie polskiej	PLN	26 281	20 647
w walucie obcej	USD	25	18
równowartość w walucie polskiej	PLN	87	75
Kredyt			
w walucie obcej	EUR	9 793	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	40 873	0
Zobowiązania			
w walucie obcej	EUR	6 332	8 473
równowartość w walucie polskiej	PLN	26 410	37 485
w walucie obcej	USD	11	6
równowartość w walucie polskiej	PLN	38	25
w walucie obcej	GBP	6	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	28	0

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:

	Wynik za rok 2017	Wynik za rok 2016
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 729	34 835
Kredyt	4 087	0
Należności/Zobowiązania	(11)	(1 679)
Razem wpływ zmiany kursu na wynik	6 805	33 156

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.

31.2.3 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.

31.2.4 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 2017 z tytułu kredytu w rachunku bieżącym wyniosła 66,2 mln zł, w tym wartość niewykorzystanych linii kredytowych przez Orbis S.A. wyniosła 20,0 mln zł, przez spółkę zależną Katerinska Hotel s.r.o. - 24,5 mln zł (tj. 150 mln CZK), a przez spółkę Accor Pannonia Hotels Kft. - 21,7 mln zł. (tj. 5,2 mln EUR). Pozostałe Spółki Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2016 z tytułu kredytu w rachunku bieżącym wyniosła 44,6 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. - 24,6 mln zł (tj. 150 mln CZK). Pozostałe Spółki Grupy nie posiadały niewykorzystanych linii kredytowych.

Przejściowo 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 2017 roku stopa zadłużenia zmalała głównie w skutek całkowitej spłaty kredytu bankowego przez spółkę Orbis S.A. dokonanej w grudniu 2017 roku.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Zobowiązania ogółem	838 425	909 459
Suma pasywów	2 919 302	2 860 135
Stopa zadłużenia	28,7%	31,8%

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten pogorszył się w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jest to efekt całkowitej spłaty kredytu dokonanej przez spółkę Orbis S.A. na koniec 2017 roku oraz wykorzystaniem środków pieniężnych zdeponowanych na koniec 2016 roku na rachunku escrow w związku z nabyciem zwrotnym pięciu hoteli leasingowanych dotychczas przez spółkę zależną Accor Pannonia Hotels Kft.

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	526 962	666 776
Zobowiązania krótkoterminowe	289 854	284 505
Wskaźnik bieżącej płynności	1,82	2,34

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 2017 roku. Odsetki i raty kredytów 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 kredytów i pożyczek	40 873	0	0
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	14 060	323 978	205 720
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	101 471	0	0
Inne zobowiązania*	35 450	4 979	798
Razem wydatki z tytułu zobowiązań	191 854	328 957	206 518

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

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

31.3 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.

Grupa Orbis na bieżąco monitoruje zmiany w otoczeniu prawnym Grupy.

31.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI

Marki, pod którymi działają hotele Grupy Orbis i ich reputacja należą do najważniejszych aktywów 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.

31.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

31.5.1 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.

31.5.2 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.

32. INSTRUMENTY FINANSOWE

32.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Aktywa finansowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	214 844	540 794
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	90 181	93 702
Zobowiązania finansowe		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	685 349	780 039
Instrumenty pochodne pozostające w powiązaniach zabezpieczających	74	118

32.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

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

	stan na 31.12.2017		stan na 31.12.2016	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	214 844	214 844	540 794	540 794
Inne aktywa finansowe (długoterminowe)	6 944	6 944	15 510	15 510
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	83 237	83 237	78 192	78 192
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	40 873	40 873	122 945	124 904
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	501 778	504 500	501 372	507 500
Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)	74	74	118	118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	142 698	142 698	155 722	155 722

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

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu kredytów została ustalona jako wartość bieżąca przyszłych przepływów pieniężnych, zdyskontowana bieżącą stopą procentową.

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

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

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

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

32.3. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

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

33. 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.

33.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA

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

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

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

33.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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.

Wykazane poniżej wielkości dotyczą spółek z Grupy Accor S.A.

PRZYCHODY I KOSZTY	2017	2016
Przychody netto ze sprzedaży usług	4 724	4 777
od jednostki dominującej	3 187	3 580
od pozostałych jednostek z grupy Accor	1 537	1 046
od jednostek stowarzyszonych	0	151
Pozostałe przychody	2 701	3 405
od jednostki dominującej	2 701	3 387
od jednostek stowarzyszonych	0	18
Koszty zakupu usług i towarów	67 960	65 120
od jednostki dominującej	49 444	47 538
od pozostałych jednostek z grupy Accor	18 516	17 579
od jednostek stowarzyszonych	0	3

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA	stan na 31.12.2017	stan na 31.12.2016
Należności z tytułu dostaw i usług	4 405	4 847
od jednostki dominującej	3 973	4 242
od pozostałych jednostek z grupy Accor	432	605
Pozostałe należności	54	50
od pozostałych jednostek z grupy Accor	54	50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 980	17 674
od jednostki dominującej	7 809	15 145
od pozostałych jednostek z grupy Accor	1 171	2 529

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.

34. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2017	2016
Bilansowa zmiana stanu należności	(3 028)	(14 670)
zmiana z tytułu nabycia jednostek zależnych	8 234	0
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	(426)	(8)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(9 563)	13 183
zmiana stanu przedpłat	(4 381)	1 038
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(3 053)	2 097
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(12 217)	1 640
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań z wyjątkiem pożyczek i kredytów	(1 304)	43 025
zmiana z tytułu nabycia jednostek zależnych	(2 012)	0
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(4 234)	6 437
zmiana stanu zobowiązań z tytułu zakupu udziałów	(10 309)	0
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	4 806	(3 213)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(13 053)	46 249
Bilansowa zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	10 358	(418)
otrzymane zaliczki na poczet sprzedaży nieruchomości	(7 616)	(74)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	166	(264)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	2 908	(756)
Bilansowa zmiana stanu rezerw	(680)	3 014
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(438)	86
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	395	(175)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(723)	2 925
Bilansowa zmiana stanu zapasów	382	(404)
różnice kursowe z przeliczenia jednostek zagranicznych	(161)	118
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	221	(286)
Inne korekty	(6 734)	(1 527)
aktualizacja wartości aktywów trwałych	(6 740)	(1 548)
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	0	10
inne	6	11
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(6 734)	(1 527)

35. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

Zapłata ceny nastąpi zgodnie z poniższymi ustaleniami:

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

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

Spółka zależna Katerinska Hotel s.r.o. z siedzibą w Pradze zawiadomiła właścicieli hotelu Century Old Town Prague MGallery by Sofitel, zlokalizowanego w Pradze o skorzystaniu z prawa opcji nabycia hotelu, które to przysługuje jej w ramach obecnie obowiązującej umowy leasingu tego hotelu.

Prawo opcji zostanie wykonane w dniu 30 sierpnia 2018 roku, za cenę zakupu w wysokości 15,5 mln EUR. Prawo opcji zostanie zrealizowane albo poprzez zakup udziałów w spółce będącej właścicielem hotelu albo poprzez bezpośredni zakup nieruchomości (hotelu).

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

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

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

OŚWIADCZENIA ZARZĄDU

Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań

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

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

Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

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

Podpisy Członków Zarządu Orbis S.A.:

Gilles Clavie

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny

Ireneusz Węglowski

Wiceprezes Zarządu

Dominik Sołtysik

Członek Zarządu

Marcin Szewczykowski

Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

Warszawa, 20 lutego 2018 roku