



Orbis S.A.

Raport roczny za 2018 rok

Jednostkowe sprawozdanie finansowe

21 lutego 2019 roku

SPIS TREŚCI

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT	3
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	4
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ	5
SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.	6
SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	7
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	8
1. WPROWADZENIE	9
1.1 INFORMACJE OGÓLNE	9
1.2 ORBIS S.A.	9
2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY	10
2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI	10
2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	10
2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORBIS S.A. OPINII Z ZASTRZEŻENIEM	10
2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A.	13
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH	29
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF	29
2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI	31
2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA	40
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2018 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI	41
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI	42
4.1 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG	45
5. PRZYCHODY I KOSZTY	46
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	46
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	46
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	46
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE	47
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	47
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	48
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	48
5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	48
5.9 PRZYCHODY FINANSOWE	48
5.10 KOSZTY FINANSOWE	49
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY	49
7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	51
8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY	51
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	52
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE	56
11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE	59
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	61
13. POŻYCZKI UDZIELONE	63
14. INNE AKTYWA FINANSOWE	64
15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	64

16. ZAPASY	64
17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	65
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	68
19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	68
20. KAPITAŁ WŁASNY	70
20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY	70
20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY	71
20.3 ZYSKI ZATRZYMANE	72
20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	72
21. OBLIGACJE	73
22. ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	74
23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW	76
24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	76
25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA	77
26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	78
27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	79
28. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO	84
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	84
29.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI	84
29.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI	85
29.3 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW	85
29.4 SPRAWY SPORNE	85
30. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI	86
30.1 RYZYKO BIZNESOWE	86
30.2 RYZYKO FINANSOWE	86
30.3 RYZYKO PRAWNE	91
30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI	91
30.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI	92
31. INSTRUMENTY FINANSOWE	93
31.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	93
31.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH	93
31.3. WBUDOWANY INSTRUMENT POCHODNY	94
31.4. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ	94
32. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)	95
32.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA	95
32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	95
33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH	97
34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM	98

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT
za rok 2018

	Nota	2018 <i>(według MSSF 15)</i>	2017 <i>(według MSR 18)</i>
Przychody netto ze sprzedaży	5.1	900 145	888 275
Usługi obce	5.2	(199 313)	(196 658)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(238 968)	(229 075)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(131 037)	(137 394)
Podatki i opłaty	5.2	(29 484)	(30 574)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(6 971)	(6 878)
Utrata wartości należności	5.2	(919)	(299)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	(1 013)	(81)
EBITDAR		292 440	287 316
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	(7 596)	(7 749)
EBITDA operacyjna		284 844	279 567
Amortyzacja	5.2	(127 136)	(125 164)
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych		157 708	154 403
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	2 052	11 734
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	(1 773)	8 348
Koszty restrukturyzacji	5.7	(598)	(3 157)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	5.8	(563)	0
Zysk z działalności operacyjnej		156 826	171 328
Przychody finansowe	5.9	34 036	26 388
Koszty finansowe	5.10	(15 697)	(41 434)
Zysk przed opodatkowaniem		175 165	156 282
Podatek dochodowy	6	(33 264)	(29 679)
Zysk netto za okres		141 901	126 603
Całość zysku za okres dotyczy działalności kontynuowanej			
Zysk na jedną akcję zwykłą			
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w zł)	7	3,08	2,75

Definicje poszczególnych poziomów wyniku znajdują się w notcie 2.4.1.

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW
 za rok 2018

	Nota	2018 <i>(według MSSF 15)</i>	2017 <i>(według MSR 18)</i>
Zysk netto za okres		141 901	126 603
Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	27	(1 187)	(564)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		215	85
Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych	31.4	75	42
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		(14)	(8)
Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu		(911)	(445)
Całkowite dochody za okres		140 990	126 158

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ
według stanu na 31 grudnia 2018 roku

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2018 <i>(według MSSF 15)</i>	31.12.2017 <i>(według MSR 18)</i>
Aktywa trwałe		2 271 603	2 517 115
Rzeczowe aktywa trwałe	9	1 660 408	1 587 720
Nieruchomości inwestycyjne	10	4 483	6 099
Wartości niematerialne, w tym:	11	109 320	110 488
- wartość firmy	11	107 252	107 252
Inwestycje w jednostkach zależnych	12	467 529	467 529
Pożyczki udzielone	13	22 815	329 500
Pochodne instrumenty finansowe	31.3	0	885
Inne aktywa finansowe	14	0	6 944
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	5 980	6 637
Pozostałe aktywa długoterminowe	15	1 068	1 313
Aktywa obrotowe		567 489	195 240
Zapasy	16	3 820	3 839
Należności handlowe	17	25 132	28 250
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	0	506
Należności krótkoterminowe inne	17	22 841	15 969
Pożyczki udzielone	13	156 526	68 866
Pochodne instrumenty finansowe	31.3	0	837
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	359 170	76 973
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	19	8 690	23 514
AKTYWA RAZEM		2 847 782	2 735 869

SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.
według stanu na 31 grudnia 2018 roku

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2018 <i>(według MSSF 15)</i>	31.12.2017 <i>(według MSR 18)</i>
Kapitał własny		2 121 463	2 056 754
Kapitał zakładowy	20.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	20.2	133 333	133 272
Zyski zatrzymane	20.3	1 470 376	1 405 728
Zobowiązania długoterminowe		543 010	538 551
Obligacje	21	502 111	501 778
Zobowiązania kontraktowe	22	1 854	0
Przychody przyszłych okresów	23	10 928	12 202
Zobowiązania długoterminowe inne	24	7 200	5 777
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	20 917	18 794
Zobowiązania krótkoterminowe		183 309	140 564
Inne zobowiązania finansowe	31.4	0	74
Zobowiązania handlowe	26	48 387	52 486
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	26	53 907	18 024
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	11 455	0
Zobowiązania kontraktowe	22	16 822	0
Przychody przyszłych okresów	23	916	14 142
Zobowiązania krótkoterminowe inne	26	47 382	50 729
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	3 386	3 014
Rezerwy na zobowiązania	25	1 054	2 095
PASYWA RAZEM		2 847 782	2 735 869

SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM
 za rok 2018

	Nota	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2017					
Stan na 01.01.2017		517 754	133 238	1 353 327	2 004 319
- zysk netto za okres		0	0	126 603	126 603
- inne całkowite dochody/(straty)		0	34	(479)	(445)
Całkowite dochody za okres		0	34	126 124	126 158
- dywidendy		0	0	(73 723)	(73 723)
Stan na 31.12.2017	20	517 754	133 272	1 405 728	2 056 754
Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018					
Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)		517 754	133 272	1 405 728	2 056 754
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 9	2.7.1	0	0	(1 395)	(1 395)
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	2.7.1	0	0	(1 163)	(1 163)
Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)*		517 754	133 272	1 403 170	2 054 196
- zysk netto za okres		0	0	141 901	141 901
- inne całkowite dochody/(straty)		0	61	(972)	(911)
Całkowite dochody za okres		0	61	140 929	140 990
- dywidendy	8	0	0	(73 723)	(73 723)
Stan na 31.12.2018	20	517 754	133 333	1 470 376	2 121 463

* opis przekształcenia danych znajduje się w nocie 2.7.1.

SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH
 za rok 2018

	Nota	2018 <i>(według MSSF 15)</i>	2017 <i>(według MSR 18)</i>
DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA			
Zysk przed opodatkowaniem		175 165	156 282
Korekty:		103 014	107 459
Amortyzacja	5.2	127 136	125 164
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		(12 548)	21 250
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy		(6 958)	(5 922)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(2 052)	(11 428)
Zmiana stanu należności	33	(5 565)	(11 051)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	33	3 289	0
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	(1 083)	(847)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	33	(1 274)	212
Zmiana stanu rezerw	33	267	(119)
Zmiana stanu zapasów		19	264
Inne korekty	33	1 783	(10 064)
Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej		278 179	263 741
Podatek dochodowy zapłacony	6	(19 845)	(32 602)
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej		258 334	231 139
DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		17 550	62 116
Dywidendy i udziały w zyskach	5.9	12 360	13 412
Splata udzielonych pożyczek	13	265 254	12 581
Przychody z tytułu odsetek		9 068	11 392
Inne wpływy inwestycyjne		4 860	9 691
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(163 680)	(92 534)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych	12	(10)	0
Udzielenie pożyczek	13	(33 418)	(73 651)
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		111 984	(56 993)
DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA			
Splaty kredytów i pożyczek		0	(123 512)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek		0	(3 549)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	21	(14 090)	(14 190)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	8	(73 723)	(73 723)
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej		(87 813)	(214 974)
Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		282 505	(40 828)
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		(308)	(157)
Środki pieniężne na początek okresu		76 973	117 958
Środki pieniężne na koniec okresu	18	359 170	76 973

1. WPROWADZENIE

1.1 INFORMACJE OGÓLNE

Prezentowane sprawozdanie finansowe spółki Orbis S.A. przedstawia sprawozdanie z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku i na dzień 31 grudnia 2017 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów i sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2018 rok i za 2017 rok, oraz noty objaśniające do wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

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

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd w dniu 20 lutego 2019 roku.

1.2 ORBIS S.A.

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

Orbis S.A. jest największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,5 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka prowadziła działalność w 47 hotelach (9 563 pokoje), zlokalizowanych w 12 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce. Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure, ibis, ibis budget i ibis Styles.

Orbis S.A. jest wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na dzień bilansowy w ramach umowy franczyzy funkcjonowały 42 hotele (4 632 pokoje), natomiast w ramach umów o zarządzanie działało łącznie 18 hoteli (2 658 pokoi).

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

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

2. STOSOWANE ZASADY RACHUNKOWOŚCI I ICH ZMIANY

2.1 OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI Z PRZEPISAMI

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

2.2 PODSTAWA SPORZĄDZENIA SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiono w nocie 2.4 niniejszego sprawozdania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych niniejszym sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom w ciągu roku obrotowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów przedstawionych w nocie 2.6, w tym również wejścia w życie nowych standardów rachunkowości: MSSF 15 oraz MSSF 9. Wpływ nowych standardów opisany został w nocie 2.7.1.

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

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

2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYRAŻONEJ PRZEZ FIRMĘ AUDYTORSKĄ W SPRAWOZDANIU Z BADANIA JEDNOSTKOWEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO ORBIS S.A. OPINII Z ZASTRZEŻENIEM

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta KPMG Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za rok 2018, zawiera zastrzeżenie dotyczące klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów.

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

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

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 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.

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

Biorąc pod uwagę cechy specyficzne dla praw wieczystego użytkowania gruntów Zarząd wraz z Radą Nadzorczą stały więc 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 2018 roku 58 539 tys. zł (co stanowi 2,1% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2017 roku 59 324 tys. zł (co stanowi 2,2% sumy aktywów).

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

Wartość otrzymanych nieodpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, wynosiła na dzień 31 grudnia 2018 roku 246 313 tys. zł (co stanowi 8,6% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2017 roku 251 764 tys. zł (co stanowi 9,2% sumy aktywów). Wartość rezerwy na podatek odroczonego z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2018 roku wynosiła 46 799 tys. zł (co stanowi 1,6% sumy pasywów), natomiast na dzień 31 grudnia 2017 roku 47 835 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 2018 roku i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2017 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy odpowiednio o 4 415 tys. zł (co stanowi 3,1% wyniku netto) oraz 6 707 tys. zł (co stanowi 5,3% wyniku netto), a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2018 i 2017 roku byłby odpowiednio niższy o 203 929 tys. zł (co stanowi 7,2% sumy pasywów) i 210 636 tys. zł (co stanowi 7,7% sumy pasywów).

Rada Nadzorcza Orbis S.A. w trakcie dokonywania oceny sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok, podobnie jak w latach ubiegłych, rozważyła argumenty Zarządu, jak również stanowisko biegłego rewidenta w przedmiotowym zakresie. Rada Nadzorcza Orbis S.A. podziela i pozytywnie opiniuje stanowisko Zarządu Orbis S.A., iż przyjęta zasada klasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów przyczynia się do rzetelnej i jasnej informacji o sytuacji majątkowej Spółki.

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

Powyższe podejście do prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntów Zarząd Orbis S.A. stosował konsekwentnie przez cały czas obowiązywania MSR 17. W związku z wejściem w życie MSSF 16 Leasing, Zarząd przeanalizował zapisy tego standardu i ocenił iż, w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, który definiuje jako leasing *każdą umowę dającą klientowi prawo kontroli wykorzystania w wyznaczonym okresie zidentyfikowanego składnika aktywów, w zamian za zapłatę*, prawo wieczystego użytkowania gruntów może zostać uznane jako leasing. W ocenie Zarządu, z uwagi na specyficzny charakter tego prawa (opisany powyżej), jednoznaczna jego kwalifikacja jako leasing jest utrudniona. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z MSSF 16 aktywa z tytułu prawa do użytkowania są ujmowane w bilansie (co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Spółkę podejściem) począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów będą traktowane przez Spółkę jako leasing ujmowany zgodnie z MSSF 16 (więcej informacji nt. wpływu MSSF 16 przedstawiono w nocie 2.7.2 niniejszego sprawozdania finansowego).

2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A.

2.4.1 Rachunek zysków i strat

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

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

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

2.4.2 Ujmowanie przychodów

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

W zależności od spełnienia określonych w MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” kryteriów, przychody mogą być ujmowane jednorazowo (w momencie gdy kontrola nad dobrami i usługami jest przeniesiona na klienta) albo mogą być rozkładane w czasie w sposób obrazujący wykonanie świadczenia.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży jest następująca:

- przychody ze sprzedaży usług noclegowych – są to przychody z tytułu wynajmu pokoi w hotelach własnych oraz hotelach leasingowanych przez Spółkę. Przychody ze sprzedaży usług noclegowych ujmuje się w momencie świadczenia usługi (tj. gdy pokój jest wynajmowany przez klienta) w stopniu odzwierciedlającym wykonanie przez Spółkę usługi.
- przychody ze sprzedaży usług gastronomicznych – obejmują przychody ze sprzedaży żywności oraz napojów we własnych oraz leasingowanych obiektach hotelowych. Przychód jest ujmowany w momencie wydania produktu/towaru klientowi. W tej grupie przychodów ujmowane są także przychody z organizacji konferencji, bankietów i imprez okolicznościowych.
- pozostałe przychody – obejmują przychody z tytułu usług dodatkowych świadczonych przez hotele (m.in. wynajem miejsc parkingowych, usługi o charakterze sportowo-rekreacyjnym), jak również przychody z wynajmu nieruchomości niehotelowych. Przychody te ujmuje się w momencie i w stopniu, w jakim usługa została wykonana.
- przychody z tytułu umów franczyzowych – opłaty franczyzowe otrzymywane są przez Spółkę w związku z udzieloną licencją na korzystanie z marki należącej do Spółki, zazwyczaj na podstawie umów długoterminowych z właścicielem hotelu. Spółka pobiera od franczyzobiorców następujące opłaty:
 - opłaty jednorazowe tytułem przystąpienia do sieci (tzw. Entrance Fee). Opłata ta jest bezzwrotna oraz liczona zwykle jako iloczyn liczby pokoi w hotelu oraz określonej w umowie stawki za pokój. Przychody z tytułu jednorazowych opłat za przystąpienie do sieci hotelowej rozpoznawane są w czasie przez cały okres trwania powiązanej z tymi opłatami umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu, który wynosi zwykle 10 lat). Opłata ta jest powiązana z pozostałymi opłatami z tytułu franczyzy i nie stanowi odrębnego od pozostałych usług świadczenia, stąd przychód z tytułu tej opłaty jest rozpoznawany równomiernie w okresie realizacji zobowiązań wynikających z ww. umów.
 - opłaty zmienne tytułem korzystania ze znaku towarowego, know-how, wsparcia marketingowego, włączenia hoteli do ogólnosięwiatowych systemów dystrybucji i rezerwacji oraz udziału w programach lojalnościowych. Opłaty zmienne liczone są jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez hotele franczyzowe. Przychody z tytułu opłat zmiennych rozpoznawane są w momencie świadczenia przez Spółkę usług dla hoteli franczyzowych.

- przychody z tytułu umów o zarządzanie – przychody te otrzymywane są przez Spółkę z tytułu zarządzania działalnością operacyjną hoteli, zwykle na podstawie długoterminowych umów o zarządzanie podpisanych z właścicielem hotelu. Przychód za zarządzanie obejmuje opłatę podstawową, liczoną zazwyczaj jako procent od łącznych przychodów hotelu oraz dodatkową opłatę za zarządzanie, ustaloną jako określony procent od zysku operacyjnego hotelu. Dodatkowo w ramach umów o zarządzanie Spółka pobiera opłaty zmienne (za korzystanie ze znaku towarowego, opłatę marketingową, opłatę dystrybucyjną) liczone jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług hotelowych 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.

2.4.3 Zobowiązania kontraktowe

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Spółki do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił lub gdy kwota ta jest należna od klienta. Jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są przede wszystkim otrzymane zaliczki i przedpłaty na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta przez Spółkę. Ponadto, jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są również opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance Fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. Opłaty te są fakturowane zwykle na początku umowy i rozliczane w czasie przez okres trwania powiązanej z nimi umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu).

2.4.4 Koszty finansowe i koszty finansowania zewnętrznego

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

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

Wszelkie pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są odnoszone bezpośrednio w rachunek zysków i strat 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 wewnętrznej 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 2.4.18).

2.4.5 Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.6 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.

2.4.6.1 Leasing finansowy

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

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

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

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

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

2.4.6.2 Leasing operacyjny

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

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

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

Istniejące umowy leasingu operacyjnego są omówione w nocie 28.

2.4.7 Nieruchomości inwestycyjne

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

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

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.

2.4.8 Wartości niematerialne

2.4.8.1 Wartość firmy

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

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

2.4.8.2 Inne wartości niematerialne

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

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

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

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

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

2.4.9 Udziały w jednostkach podporządkowanych

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

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

2.4.10 Pozostałe aktywa długoterminowe

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

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

2.4.11 Zapasy

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

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

2.4.12 Aktywa finansowe

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

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

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

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

2.4.12.1 Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

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

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

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

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

Wycena w zamortyzowanym koszcie ujmowana jest w wyniku finansowym.

2.4.12.2 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach („niedopasowanie księgowe”); lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 9 „Instrumenty finansowe” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Spółka zalicza do tej kategorii zwłaszcza inwestycje w papiery wartościowe.

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

2.4.12.3 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody

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

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

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

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

2.4.13 Środki pieniężne

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

2.4.14 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia

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

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

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

2.4.15 Utrata wartości aktywów

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

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

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

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

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

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

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

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

2.4.15.2 Utrata wartości aktywów finansowych

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

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

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

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

Spółka przyjęła zasadę, iż na należności przeterminowane powyżej 180 dni tworzony jest odpis aktualizujący w wysokości 100% należności. W przypadku, gdy mimo przeterminowania powyżej 180 dni Spółka posiada wiarygodną i sformalizowaną deklarację płatności kontrahenta (np. umowa o rozłożeniu płatności na raty) utworzenie odpisu może być wstrzymane. W wyniku negatywnej oceny ryzyka braku płatności danego kontrahenta odpis na należności wątpliwe może być utworzony w wysokości 100% wartości długu wcześniej. Podejście to ma zastosowanie w szczególności w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości,
- należności kwestionowanych przez dłużników oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,
- pozostałych należności przeterminowanych, a także należności nieprzeterminowanych, których ryzyko nieściągalności jest znaczne.

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

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

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

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

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

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

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

2.4.15.3 Utrata wartości zapasów

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

2.4.16 Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

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

2.4.16.1 Instrumenty kapitałowe

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

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

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

2.4.16.2 Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę 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.

2.4.16.3 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 przejściu zobowiązań finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

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

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

2.4.16.4 Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

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

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

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

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach („niedopasowanie księgowo”); lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w rachunku zysków i strat z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego, z wyłączeniem ewentualnej zmiany wartości godziwej przypisanej do zmiany ryzyka kredytowego (związanego z niewypłacalnością emitenta), która jest prezentowana w pozostałych całkowitych dochodach.

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

2.4.16.5 Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie obejmują zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek, zobowiązania z tytułu emisji obligacji, zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz inne zobowiązania.

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

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

2.4.16.6 Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

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

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

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

2.4.17 Instrumenty pochodne

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

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

2.4.17.1 Wbudowane instrumenty pochodne

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

Instrumenty pochodne wbudowane w kontrakt hybrydowy, którego umowa zasadnicza nie stanowi aktywa finansowego (objętego zakresem MSSF 9), traktowane są jako oddzielne instrumenty pochodne, jeżeli charakter instrumentu wbudowanego oraz ryzyko z nim związane nie jest ściśle powiązane z charakterem umowy bazowej i ryzykiem z niej wynikającym; samodzielny instrument o takich samych warunkach umownych jak wbudowany instrument pochodny spełniałby definicję instrumentu pochodnego oraz jeżeli kontrakt hybrydowy nie jest wyceniany według wartości godziwej, której zmiany ujmuje się w rachunku zysków i strat.

Nie rozpoznaje się instrumentów pochodnych w umowach zawieranych w walutach zwyczajowo przyjętych dla danego rodzaju transakcji, np. w umowach najmu zawieranych w EUR.

2.4.18 Świadczenia pracownicze

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

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

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

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

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

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

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

2.4.19 Rezerwy

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

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

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

Rezerwy są tworzone na podstawie decyzji Zarządu. Rezerwy restrukturyzacyjne wymagają zatwierdzonego planu restrukturyzacji i jego ogłoszenia lub są tworzone na podstawie zawartych porozumień z pracownikami. Nie tworzy się rezerw na przyszłe straty operacyjne.

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

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

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

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

2.4.20 Aktywa i zobowiązania warunkowe

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

Zobowiązanie warunkowe to:

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

2.4.21 Podatki dochodowe

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

2.4.21.1 Podatek dochodowy bieżący

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

Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym. Zgodnie z polskimi przepisami w roku 2018 Spółka naliczała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

2.4.21.2 Odroczony podatek dochodowy

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

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

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

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

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.

2.4.21.3 Podatek bieżący i odroczony za bieżący okres obrachunkowy

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

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

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

2.4.22 Wypłata dywidendy

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

2.4.23 Waluty obce

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

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

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

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

2.4.24 Połączenia jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą

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

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

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

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

2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

W 2018 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do opublikowanych sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2017 roku inne, niż wynikające z nowych przepisów prawa (patrz nota 2.6).

2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

Następujące nowe standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE weszły w życie po raz pierwszy w roku 2018:

- **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 później),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **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 później),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** - Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Umowy 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 2 „Płatności na bazie akcji”** - Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji - zatwierdzone w UE w dniu 27 lutego 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** - Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 14 marca 2018 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 1 i MSR 28 w wyniku „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 - zatwierdzone w UE w dniu 7 lutego 2018 roku (zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** - zatwierdzona w UE w dniu 28 marca 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub później).

Wyżej wymienione standardy, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja, z wyjątkiem nowego standardu MSSF 15, nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe jednostki za 2018 rok.

Wpływ zastosowania nowych standardów MSSF 15 "Przychody z umów z klientami" oraz MSSF 9 "Instrumenty finansowe", obowiązujących od 1 stycznia 2018 roku, przedstawiono w nocie 2.7.1.

Na dzień 20 lutego 2019 roku następujący nowy standard, zmiany do istniejących standardów oraz interpretacja zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:

- **MSSF 16 „Leasing”** - zatwierdzony w UE w dniu 31 października 2017 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - Charakterystyka opcji przedpłaty z ujemną kompensatą - zatwierdzone w UE w dniu 22 marca 2018 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **Interpretacja KIMSF 23 „Niepewność w zakresie rozliczania podatku dochodowego”** - zatwierdzona w UE w dniu 23 października 2018 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później),
- **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 później).

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

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF 16 "Leasing" obowiązującego od 1 stycznia 2019 roku - nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez Spółkę na dzień bilansowy. Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe Spółki opisano w notce 2.7.2.

Ponadto, na dzień 20 lutego 2019 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) - Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji właściwego pełnego standardu MSSF 14,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data przejścia przypada na początek pierwszego okresu rocznego rozpoczynającego się 1 stycznia 2020 roku lub później oraz w odniesieniu do nabycia aktywów, które nastąpiło w dniu rozpoczęcia w/w okresu rocznego lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** - zmiana, ograniczenie lub rozliczenie planu (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku),

- **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 później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

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

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

2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

2.7.1 Standardy, które weszły w życie w 2018 roku

Od 1 stycznia 2018 roku Spółka wprowadziła zmiany do stosowanych zasad rachunkowości w związku z wejściem w życie nowych standardów rachunkowości: MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz MSSF 9 „Instrumenty finansowe”.

Poniżej opisany został wpływ zastosowania nowych zasad rachunkowości na poszczególne obszary polityki rachunkowości, jak również przedstawione zostało przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania nowych standardów, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku. Ponadto, w celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, przedstawiony został wpływ zastosowania MSSF 15 na wyniki spółki Orbis za okres 12 miesięcy 2018 roku oraz na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”

Na podstawie dokonanej analizy, obszarem, którego dotyczą 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 do końca 2017 roku polityką rachunkowości, opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej ujmowane były w przychodach jednorazowo w momencie, w którym stały 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. Pozostałe zasady rachunkowości w odniesieniu do ujmowania przychodów ze sprzedaży pozostały bez zmian.

MSSF 15 wprowadził również nową kategorię zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej - zobowiązania kontraktowe. Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Spółki do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił lub gdy kwota ta jest należna od klienta. Jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są opisane powyżej opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, które pod MSR 18 ujmowane były w przychodach jednorazowo, natomiast pod MSSF 15 rozliczane są w czasie przez okres trwania powiązanej z nimi umowy franczyzowej (tj. w okresie funkcjonowania hotelu). Ponadto, jako zobowiązania kontraktowe ujmowane są otrzymane zaliczki i przedpłaty na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta (poprzednio ujmowane jako przychody przyszłych okresów).

Spółka wybrała metodę retrospektywnego zastosowania MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” z łącznym efektem pierwszego zastosowania nowego standardu ujętym w dniu pierwszego zastosowania tj. w dniu 1 stycznia 2018 roku (zgodnie z paragrafem C3 pkt b) ww. standardu). Łączny efekt pierwszego zastosowania nowego standardu ujęto jako korektę salda początkowego zysków zatrzymanych, tj. jako korektę stanu zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku. Spółka odstąpiła od metody pełnego retrospektywnego zastosowania MSSF 15 (tj. nie przekształcała danych porównawczych).

Spółka bazowała na pełnych danych historycznych w odniesieniu do ustalenia wpływu MSSF 15 na bilans otwarcia sprawozdania finansowego spółki Orbis za 2018 rok. W poniższych tabelach przedstawiony został wpływ zastosowania nowych zasad rachunkowości wynikających z wejścia w życie MSSF 15 oraz MSSF 9 na przekształcenie poszczególnych pozycji sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2018 roku. Ponadto, w celu zapewnienia porównywalności danych za poszczególne okresy, w kolejnych tabelach przedstawiono wpływ zastosowania MSSF 15 na wyniki spółki Orbis w okresie 12 miesięcy 2018 roku oraz na pozycje sprawozdania z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Przekształcenie danych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 15 oraz MSSF 9, tj. na dzień 1 stycznia 2018 roku

	1 stycznia 2018 (bez wpływu MSSF 15)	wpływ MSSF 15	wpływ MSSF 9	1 stycznia 2018 (dane przekształcone)
Aktywa trwałe	2 517 115	273	(558)	2 516 830
Pochodne instrumenty finansowe	885	-	(885)	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6 637	273	327	7 237
Aktywa obrotowe	195 240	-	(837)	194 403
Pochodne instrumenty finansowe	837	-	(837)	0
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 514	-	-	23 514
AKTYWA RAZEM	2 735 869	273	(1 395)	2 734 747
Kapitał własny	2 056 754	(1 163)	(1 395)	2 054 196
Zyski zatrzymane	1 405 728	(1 163)	(1 395)	1 403 170
Zobowiązania długoterminowe	538 551	1 436	-	539 987
Zobowiązania kontraktowe	-	1 436	-	1 436
Zobowiązania krótkoterminowe	140 564	-	-	140 564
Zobowiązania kontraktowe	-	13 951	-	13 951
Przychody przyszłych okresów	14 142	(13 951)	-	191
PASYWA RAZEM	2 735 869	273	(1 395)	2 734 747

Wpływ zastosowania MSSF 15 na sprawozdanie finansowe za 12 miesięcy 2018 roku

	12 miesięcy 2018 (bez wpływu MSSF 15)	wpływ MSSF 15	12 miesięcy 2018 (dane zaraportowane)
Przychody netto ze sprzedaży	900 695	(550)	900 145
EBITDAR	292 990	(550)	292 440
EBITDA operacyjna	285 394	(550)	284 844
Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	158 258	(550)	157 708
Zysk z działalności operacyjnej	157 376	(550)	156 826
Zysk przed opodatkowaniem	175 715	(550)	175 165
Podatek dochodowy	(33 368)	104	(33 264)
Zysk netto za okres	142 347	(446)	141 901
Całkowite dochody/(straty) za okres	141 436	(446)	140 990

	31 grudnia 2018 (bez wpływu MSSF 15)	wpływ MSSF 15	31 grudnia 2018 (dane zaraportowane)
Aktywa trwałe	2 271 226	377	2 271 603
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 603	377	5 980
Aktywa obrotowe	567 489	-	567 489
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	-	8 690
AKTYWA RAZEM	2 847 405	377	2 847 782
Kapitał własny	2 123 072	(1 609)	2 121 463
Zyski zatrzymane	1 471 985	(1 609)	1 470 376
Zobowiązania długoterminowe	541 156	1 854	543 010
Zobowiązania kontraktowe	0	1 854	1 854
Zobowiązania krótkoterminowe	183 177	132	183 309
Zobowiązania kontraktowe	0	16 822	16 822
Przychody przyszłych okresów	17 606	(16 690)	916
PASYWA RAZEM	2 847 405	377	2 847 782

MSSF 9 „Instrumenty finansowe”

Zgodnie z nowym standardem aktywa finansowe klasyfikowane są wyłącznie do trzech kategorii: aktywów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie, aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody lub aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy. Klasyfikacja aktywów finansowych uzależniona jest od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz charakterystyki umownych przepływów pieniężnych składnika aktywów finansowych. Klasyfikacja aktywów finansowych dokonywana jest w momencie początkowego ujęcia i może być zmieniona jedynie wówczas, gdy zmienił się biznesowy model zarządzania aktywami finansowymi.

Opis polityki rachunkowości w zakresie klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych przedstawiony jest w notce 2.4.12.

Poniżej przedstawiono zmiany klasyfikacji aktywów finansowych na dzień pierwszego zastosowania MSSF 9. Zastosowanie nowego standardu, w miejsce MSR 39, nie wprowadziło zmian w metodzie wyceny aktywów finansowych. Metodą stosowaną do wyceny jest nadal metoda zamortyzowanego kosztu.

	Klasyfikacja według:		Stan na 1 stycznia 2018 według:	
	MSR 39	MSSF 9	MSR 39	MSSF 9
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	76 973	76 973
Pożyczki udzielone	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	398 366	398 366
Instrument pochodny wbudowany w pożyczki udzielone	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy	Nie podlega wydzieleniu i odrębnej wycenie	1 722	0
Inne aktywa finansowe	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	6 944	6 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	Pożyczki i należności (zamortyzowany koszt)	Zamortyzowany koszt	37 420	37 420

MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

MSSF 9 zmienia również model w zakresie ustalania odpisów z tytułu utraty wartości - z modelu strat poniesionych na model strat oczekiwanych. Na moment wdrożenia MSSF 9, Spółka przeanalizowała historię ujętych odpisów aktualizujących należności i doszła do wniosku, że ewentualne zastosowanie modelu oczekiwanych strat kredytowych nie wpłynęłoby istotnie na wysokość zawiązywanych przez Spółkę odpisów aktualizujących i dlatego zdecydowano o kontynuowaniu dotychczasowego podejścia opartego na indywidualnej analizie odpisów w oparciu o zebrane informacje i szacowane ryzyka kredytowe. Szczegółowy opis metodologii zastosowanej do kalkulacji odpisów z tytułu utraty wartości aktywów finansowych przedstawiono w nocie 2.4.15.2.

MSSF 9 dokonał również zmiany w zakresie ujęcia instrumentów pochodnych wbudowanych w kontrakt hybrydowy. Według MSR 39 instrument pochodny wbudowany w inne instrumenty finansowe lub umowy niebędące instrumentami finansowymi traktowane były jako oddzielne instrumenty pochodne (jeżeli spełnione zostały określone w standardzie wymogi). Natomiast według MSSF 9, jeśli umowa zasadnicza kontraktu hybrydowego (z wbudowanym instrumentem pochodnym) stanowi składnik aktywów finansowych (objętych zakresem MSSF 9), wówczas dla takiego kontraktu stosowane są wymogi klasyfikacji i wyceny zależne od modelu biznesowego oraz umownych przepływów pieniężnych. Taki instrument pochodny wbudowany w kontrakt hybrydowy nie podlega wydzielaniu.

W obszarze rachunkowości zabezpieczeń, Spółka zdecydowała się na kontynuację metod klasyfikacji oraz wyceny według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” zgodnie z możliwością, którą daje paragraf 7.2.21 MSSF 9.

Przy wdrażaniu MSSF 9 „Instrumenty finansowe” Spółka skorzystała z możliwości, którą daje paragraf 7.2.15 tego standardu, tj. nie dokonała przekształcenia danych dotyczących wcześniejszych okresów. Spółka uwzględniła w zyskach zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2018 roku korektę z tytułu ujęcia instrumentu pochodnego typu floor wbudowanego w pożyczki udzielone spółkom zależnym wraz z podatkiem odroczonego. W odróżnieniu od MSR 39, zgodnie z MSSF 9 instrument pochodny nie podlega wydzieleniu. Natomiast skalkulowane na dzień 1 stycznia 2018 roku kwoty odpisów z tytułu utraty wartości aktywów zgodnie z wprowadzonym przez MSSF 9 modelem oczekiwanych strat kredytowych nie różniły się istotnie od kwot odpisów już ujętych w sprawozdaniu finansowym na dzień 31 grudnia 2017 roku, dlatego odstąpiono od korekty salda początkowego zysków zatrzymanych Spółki z tego tytułu.

Ponadto, MSSF 9 zmienił również zapis MSR 1 (paragraf 82 ba)), tj. od 1 stycznia 2018 roku wymagana jest odrębna prezentacja utraty wartości należności w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, która przed wydzieleniem ujęta była w pozostałych kosztach rodzajowych. Spółka dokonała także odpowiedniego przekształcenia danych porównawczych za 2017 rok. Wprowadzone zmiany stanowią wyłącznie zmianę prezentacyjną, bez wpływu na poszczególne poziomy wyniku. Zmiana nie miała wpływu na sprawozdanie z sytuacji finansowej.

2.7.2 Standardy, które wejdą w życie w 2019 roku

MSSF 16 "Leasing"

Zastosowanie nowego standardu dotyczącego leasingu będzie miało istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki w momencie pierwszego zastosowania standardu, tj. w okresie rozpoczynającym się 1 stycznia 2019 roku.

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

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

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

Z kolei zobowiązanie z tytułu leasingu wycenia się początkowo w wartości bieżącej przyszłych płatności leasingowych w okresie trwania leasingu zdyskontowanych przy użyciu stopy zawartej w umowie leasingu (w przypadku braku możliwości określenia tej stopy należy określić krańcową stopę procentową leasingobiorcy). Do płatności leasingowych, które należy ująć w wycenie zobowiązania z tytułu leasingu w dacie początkowego ujęcia leasingu, zalicza się: stałe opłaty oraz opłaty w istocie stałe (tj. zależne jedynie od indeksu lub stawki), gwarantowaną wartość końcową, cenę opcji kupna oraz kary za wypowiedzenie leasingu (jeżeli umowa leasingu przewiduje opcję kupna lub kary za wypowiedzenie oraz gdy wykonanie opcji kupna lub wypowiedzenie umowy jest racjonalnie pewne). Wycena zobowiązania z tytułu leasingu nie uwzględnia zmiennych opłat leasingowych. Na kolejne okresy sprawozdawcze zobowiązanie wycenia się podobnie do zobowiązań finansowych, z wykorzystaniem efektywnej stopy procentowej, przy czym aktualizacja dyskonta następuje jedynie w szczególnych przypadkach określonych w MSSF 16.

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

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

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych dotychczas jako leasingi operacyjne (pozabilansowo): umowy leasingu hoteli, umowy leasingu biur oraz umowy leasingu samochodów. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umowy leasingu operacyjnego hotelu Sofitel we Wrocławiu, najmu biura w Warszawie oraz umów leasingu 81 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR 17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w notce 28.

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

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

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

Na dzień wdrożenia MSSF 16, Spółka dokonała pewnych szacunków oraz zastosowała osądy, które wpływają istotnie na wartość zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania na ten dzień. Do najważniejszych z nich należą:

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

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

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej Spółki na dzień 1 stycznia 2019 roku, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. Spółka przeanalizowała różne metodologie możliwe do zastosowania przy wyznaczeniu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy.

Ostatecznie stopa dyskonta została ustalona dla każdej umowy indywidualnie (z wyjątkiem praw wieczystego użytkowania gruntów oraz leasingu samochodów). Ustalając stopę dyskonta Spółka wzięła pod uwagę specyficzne parametry każdej umowy leasingowej, tj. długość jej trwania, walutę umowy, etc. Stopa dyskonta uwzględnia stopę wolną od ryzyka ustaloną indywidualnie dla każdej umowy w zależności od wskazanych wyżej parametrów oraz aktualną marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej. W przypadku umowy leasingu Sofitel Wrocław Old Town zdenominowanej w walucie EUR przyjęto stopę dyskonta na poziomie 1,52%.

W przypadku praw wieczystego użytkowania gruntów, jak również leasingu samochodów przyjęto rozwiązanie praktyczne dopuszczone przez standard, polegające na zastosowaniu pojedynczej stopy dyskonta do portfela leasingów o w miarę podobnych cechach. Dla praw wieczystego użytkowania gruntów, których pierwotny okres użytkowania kończy się w większości przypadków w 2089 roku, przyjęto stopę procentową na poziomie 5,03%. Stopa ta odzwierciedla stopę wolną od ryzyka powiększoną o aktualną marżę jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu. Natomiast dla samochodów leasingowanych przez Spółkę, dla których okres trwania leasingu wynosi zwykle 3 lata, przyjęto stopę dyskonta na poziomie 3,11% (tj. na poziomie stopy wolnej od ryzyka powiększonej o marżę Orbis S.A.).

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

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

W przypadku samochodów w leasingu, z uwagi na to, że rata leasingowa obejmuje zarówno element leasingowy jak i elementy nieleasingowe takie jak serwis, ubezpieczenie oraz pozostałe usługi, Spółka ujmuje ww. elementy nieleasingowe odrębnie, tj. w kosztach usług obcych (tak jak było to prezentowane do tej pory). Elementy leasingowe jak i nieleasingowe wyodrębnione są w umowach leasingu oraz na otrzymywanych fakturach.

Poniżej przedstawiono szacunkowy wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, Aktywa z tytułu prawa do użytkowania będą wykazywane w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych lub nieruchomościach inwestycyjnych. Zobowiązania z tytułu leasingu będą natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, prawa wieczystego użytkowania gruntów, z uwagi na możliwość zbycia tych praw osobom trzecim (co stanowi specyficzną ich cechę odróżniającą je od pozostałych umów leasingowych), w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, będą prezentowane w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące tych praw będą ujmowane w pozycji zobowiązań związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

	01.01.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów		korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	01.01.2019 (dane przekształcone)
		a)	b)			
Aktywa trwałe	2 271 603	(192 762)	240 167	20 684	667	2 340 359
Rzeczowe aktywa trwałe	1 660 408	(238 056)	230 588	20 684	667	1 674 291
<i>w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	230 588	20 684	667	251 939
Nieruchomości inwestycyjne	4 483	(1 505)	9 579	-	-	12 557
<i>w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	9 579	-	-	9 579
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 980	46 799	-	-	-	52 779
Aktywa obrotowe	567 489	-	-	-	-	567 489
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	(6 752)	5 455	-	-	7 393
<i>w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	5 455	-	-	5 455
AKTYWA RAZEM	2 847 782	(199 514)	245 622	20 684	667	2 915 241
Kapitał własny	2 121 463	(199 514)	-	-	-	1 921 949
Zyski zatrzymane	1 470 376	(199 514)	-	-	-	1 270 862
Zobowiązania długoterminowe	543 010	-	239 710	13 262	233	796 215
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	239 710	13 262	233	253 205
Zobowiązania krótkoterminowe	183 309	-	457	7 422	434	191 622
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	457	7 422	434	8 313
Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	5 455	-	-	5 455
PASYWA RAZEM	2 847 782	(199 514)	245 622	20 684	667	2 915 241

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

b) ujęcie zgodnie z MSSF 16 "Leasing"

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 67 459 tys. zł. Różnica między wartością przyszłych minimalnych opłat z tytułu leasingu operacyjnego wykazaną w nocie 28 niniejszego sprawozdania (32 158 tys. zł) a zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w dniu pierwszego zastosowania (266 973 tys. zł) wynika z:

- ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów, które nie były traktowane przez Spółkę pod MSR 17 jako leasingi operacyjne,
- braku rozpoznania na dzień 1 stycznia 2019 roku aktywa oraz zobowiązania z tytułu najmu biura w Warszawie, ponieważ jego przekazanie do użytkowania nastąpi dopiero w pierwszej połowie 2019 roku,
- dyskonta zastosowanego do wyceny pozostałych zobowiązań z tytułu leasingu.

Zastosowanie nowego standardu będzie miało również istotny wpływ na sprawozdanie z całkowitych dochodów oraz na sprawozdanie z przepływów pieniężnych. 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. Z kolei prawa wieczystego użytkowania gruntów, które były dotychczas wykazywane w aktywach Spółki i amortyzowane, a opłaty z tego tytułu (w wartości nominalnej) obciążały rachunek wyników w pozycji Podatki i opłaty będą po wdrożeniu nowego standardu MSSF 16 (czyli ujęcia odpowiednich aktywów i zobowiązań z tego tytułu) wykazywane jako koszty odsetek oraz jako koszty amortyzacji (w sytuacji gdy wartość rezydualna prawa wieczystego użytkowania będzie niższa od bieżącej wartości przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu użytkowania danego aktywa).

W sprawozdaniu z przepływów pieniężnych, płatności leasingowe dotyczące umów uprzednio klasyfikowanych jako leasing operacyjny, jak również prawa wieczystego użytkowania gruntów które zakwalifikowane zostały jako leasing zgodnie z MSSF 16, 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, podobnie jak płatności pieniężne związane z odsetkami od tego zobowiązania.

2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

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

Ważne oszacowania i osądy księgowe

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

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

- (a) *Okresy ekonomicznej użyteczności*
Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie aktualnej wiedzy dotyczącej przewidywanego okresu użytkowania składników rzeczowych aktywów trwałych, nieruchomości inwestycyjnych oraz wartości niematerialnych. Przewidywany okres użytkowania podlega okresowej weryfikacji.
- (b) *Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych*
Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją jakiegokolwiek przesłanki wskazujące na to, że mogła nastąpić utrata wartości któregoś ze składników aktywów. Wartość odzyskiwalna poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne szacowana jest przy wykorzystaniu metodologii opisanej w nocie 2.4.15.1.
- (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) *Utrata wartości należności*
Na każdy dzień bilansowy Spółka ocenia, czy istnieją obiektywne przesłanki mogące wskazywać na utratę wartości należności. W przypadku wystąpienia takich przesłanek, Spółka podejmuje procedurę ustalenia wysokości odpisu aktualizującego wartość należności według zasad opisanych w nocie 2.4.15.2.
- (e) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*
Rezerwy na nagrody jubileuszowe oraz odprawy emerytalne i rentowe szacuje się przy zastosowaniu metod aktuarialnych. Zmiana stopy dyskontowej oraz zmiana tempa długookresowego wzrostu wynagrodzeń mają wpływ na zmianę szacunku. Przy kalkulacji rezerw aktuarialnych przeprowadza analizę wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń. Szczegóły analizy zawarte są w nocie 27 niniejszego sprawozdania finansowego.
- (f) *Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*
Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w takim zakresie, w jakim prawdopodobne będzie ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz osiągnięty zostanie dochód podatkowy pozwalający na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Zarząd Spółki weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników 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 2018 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI

Do najważniejszych wydarzeń 2018 roku, mających wpływ na dane finansowe spółki Orbis S.A. należą:

Finalizacja transakcji sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała

W dniu 31 lipca 2018 roku, w wykonaniu przedwstępnej warunkowej umowy sprzedaży z dnia 8 lutego 2018 roku, Orbis S.A. dokonał sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała za łączną cenę 8 100 tys. zł netto.

Oba hotele kontynuują po sprzedaży działalność operacyjną pod swoimi markami na podstawie zawartych długoterminowych umów franczyzy.

Zakup nieruchomości w Krakowie oraz zawarcie przedwstępnej umowy nabycia sąsiadującej nieruchomości pod budowę nowego hotelu

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.

Natomiast w dniu 28 września 2018 roku Orbis S.A. zawarł przedwstępną umowę zakupu, na podstawie której zamierza nabyć nieruchomość (działkę gruntu) o łącznej powierzchni 595 metrów kwadratowych, położoną w Krakowie przy ulicy Worcella 6, za cenę 9 200 tys. zł netto. Przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta nie później niż do dnia 30 września 2020 roku, po spełnieniu określonych w umowie warunków. W związku ze spełnianiem poszczególnych warunków, w celu zabezpieczenia zrealizowania transakcji, Orbis będzie sukcesywnie wpłacał sprzedającemu zadatek, którego łączna wysokość wyniesie 30% ceny sprzedaży.

Nabycie ww. nieruchomości związane jest z planowaną realizacją inwestycji własnej w tej lokalizacji (budowy hotelu), przy czym nadal prowadzona jest analiza szczegółów technicznych i operacyjnych inwestycji, która będzie determinowała wybór optymalnej marki, pod jaką będzie prowadzony hotel. Nabycie sąsiadującej nieruchomości (w związku z posiadaną już przez Orbis nieruchomością przy ulicy Worcella 8), pozwoli na zwiększenie wielkości obiektu (hotelu) oraz bardziej elastyczny dobór marki.

Zawarcie umowy generalnej realizacji inwestycji na budowę hotelu ibis Styles w Szczecinie

W dniu 18 grudnia 2018 roku Orbis S.A. zawarł z Mota-Engil Central Europe S.A. z siedzibą w Krakowie ("Generalny Wykonawca") umowę generalnej realizacji inwestycji („GRI”), której przedmiotem jest budowa 161 pokojowego hotelu ibis Styles, zlokalizowanego w Szczecinie przy ulicy Panieńskiej 10. Strony uzgodniły wynagrodzenie Generalnego Wykonawcy w wysokości 41 500 tys. zł netto. Prace budowlane powinny zostać zakończone przez Generalnego Wykonawcę w trzecim kwartale 2020 roku.

Zawarcie umowy sprzedaży nieruchomości we Wrocławiu

W dniu 20 grudnia 2018 roku Orbis S.A. zawarł ze spółką deweloperską („Nabywca”) warunkową umowę sprzedaży nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 7 919 metrów kwadratowych. Na nieruchomości nie jest prowadzona działalność hotelowa. Strony uzgodniły cenę sprzedaży Nieruchomości w wysokości 44 000 tys. zł netto. Umowa sprzedaży miała charakter warunkowy, w związku z prawem pierwokupu przysługującym dzierżawcy nieruchomości. Przeniesienie własności nieruchomości na rzecz Nabywcy wraz z zapłatą ceny sprzedaży nastąpiło w dniu 1 lutego 2019 roku.

4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

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

Orbis S.A. prowadzi na terenie Polski działalność hotelową, w ramach której wyróżnia dwa sprawozdawcze segmenty operacyjne:

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

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

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 8 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 13 hoteli marki ibis, 9 hoteli marki ibis budget i 1 hotel marki ibis Styles.

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

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

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

W poniższych tabelach zostały przedstawione dane dotyczące przychodów, wyników oraz aktywów poszczególnych segmentów operacyjnych spółki Orbis. Przedstawione dane prezentują wyniki hoteli własnych i leasingowanych.

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

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

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

Przychody i koszty w 2018 i 2017 roku w podziale na segmenty operacyjne kształtują się następująco:

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody segmentu, w tym:	690 708	185 126	24 311	900 145
Sprzedaż klientom zewnętrznym	690 708	185 126	24 311	900 145
EBITDAR	282 686	89 066	(79 312)	292 440
EBITDA operacyjna	275 090	89 066	(79 312)	284 844
Amortyzacja	(94 826)	(28 897)	(3 413)	(127 136)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych	180 264	60 169	(82 725)	157 708
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(882)	(882)
Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)	180 264	60 169	(83 607)	156 826
Przychody/(koszty) finansowe	(2 410)	(353)	21 102	18 339
Podatek dochodowy	0	0	(33 264)	(33 264)
Zysk/(strata) netto	177 854	59 816	(95 769)	141 901

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

Poniższa tabela zawiera inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych za 2018 i 2017 rok:

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 215 674	531 229	524 700	2 271 603
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	467 529	467 529
- aktywa finansowe	0	0	22 815	22 815
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	5 980	5 980
Aktywa obrotowe, w tym:	21 071	4 106	542 312	567 489
- środki pieniężne	0	0	359 170	359 170
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	8 690	0	0	8 690
Wartość nakładów inwestycyjnych	134 282	55 672	4 669	194 623

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

W 2018 oraz 2017 roku Spółka Orbis nie zidentyfikowała wiodących klientów, których wartość obrotów przekroczyła poziom 10% łącznych przychodów ze sprzedaży.

Przychody z głównych produktów i usług zostały zaprezentowane w nocie 5.1, natomiast przychody segmentów operacyjnych w podziale na rodzaje usług przedstawiono w nocie 4.1.

4.1 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG

Poniżej przedstawiono przychody Orbis S.A. za 2018 oraz 2017 rok w podziale na rodzaje usług wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w nocie 4 segmentów operacyjnych.

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	690 708	185 126	24 311	900 145
Usługi noclegowe	467 573	144 380	0	611 953
Usługi gastronomiczne	196 989	34 157	0	231 146
Franczyza i zarządzanie	0	0	14 674	14 674
Pozostałe	26 146	6 589	9 637	42 372

Dane za 2017 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Przychody w podziale na rodzaje usług:	680 572	188 298	19 405	888 275
Usługi noclegowe	459 444	147 263	0	606 707
Usługi gastronomiczne	195 344	34 105	0	229 449
Franczyza i zarządzanie	0	0	11 154	11 154
Pozostałe	25 784	6 930	8 251	40 965

5. PRZYCHODY I KOSZTY

5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2018	2017
Przychody z usług noclegowych	611 953	606 707
Przychody z usług gastronomicznych	231 146	229 449
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania	14 674	11 154
Pozostałe przychody	42 372	40 965
<i>w tym przychody z najmu nieruchomości</i>	<i>14 714</i>	<i>14 634</i>
Przychody netto ze sprzedaży razem	900 145	888 275
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>4 561</i>	<i>3 634</i>

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

5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2018	2017
Amortyzacja	(127 136)	(125 164)
Koszt wynajmu nieruchomości	(7 596)	(7 749)
Usługi obce	(199 313)	(196 658)
Koszty świadczeń pracowniczych	(238 968)	(229 075)
Zużycie materiałów i energii	(131 037)	(137 394)
Podatki i opłaty	(29 484)	(30 574)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(6 971)	(6 878)
<i>podróże służbowe</i>	<i>(3 172)</i>	<i>(2 906)</i>
<i>składki na ubezpieczenia</i>	<i>(1 694)</i>	<i>(1 911)</i>
<i>tantiemy praw autorskich</i>	<i>(1 424)</i>	<i>(1 441)</i>
<i>inne</i>	<i>(681)</i>	<i>(620)</i>
Utrata wartości należności	(919)	(299)
Koszty według rodzaju razem	(741 424)	(733 791)

5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2018	2017
Wynagrodzenia	(192 528)	(183 820)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	442	(966)
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	2 050	1 214
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	(950)	839
Świadczenia na rzecz pracowników	(47 982)	(46 342)
Koszty świadczeń pracowniczych razem	(238 968)	(229 075)

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	2018	2017
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	76	17
Refundacja kosztów	243	165
Otrzymane odszkodowania	378	879
Rozwiązanie rezerwy na koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	0	774
Inne	335	791
Pozostałe przychody operacyjne razem	1 032	2 626
Niedopłata z tytułu zmiany kursu walut	(847)	(988)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(159)	(183)
Straty poniesione w wyniku zdarzeń losowych	(168)	(53)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(192)	(607)
Inne	(679)	(876)
Pozostałe koszty operacyjne razem	(2 045)	(2 707)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem	(1 013)	(81)

5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2018	2017
Przychody ze sprzedaży	12 622	54 608
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(10 454)	(42 591)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(116)	(283)
Wynik na sprzedaży nieruchomości razem	2 052	11 734

W 2018 roku Orbis S.A. osiągnął następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej** obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z budynkami zlokalizowanymi w **Karpaczu** przy ul. Konstytucji 3 Maja wyniósł 2 000 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi osiągnął wartość 882 tys. zł;
- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **Mercure Cieszyn** oraz hotelu **ibis Styles Bielsko Biala** nastąpiła za kwotę 8 100 tys. zł netto, a wynik na tej transakcji (wraz z kosztami dodatkowymi) wyniósł -183 tys. zł;
- przychód z tytułu przekazania na poczet miasta **Gdyni** nieruchomości położonej w tym mieście przy ul. Armii Krajowej wyniósł 1 053 tys. zł;
- sprzedaż **nieruchomości niehotelowej** zlokalizowanej w **Warszawie przy ul. 1 Sierpnia** oraz garażu w **Katowicach** stanowiły dodatkowy zysk Spółki w roku 2018 roku w łącznej wysokości 272 tys. zł.

5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2018	2017
Ujęcie odpisów na środki trwałe	0	(1 416)
Ujęcie odpisów na środki trwałe w budowie	(1 521)	0
Ujęcie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	(252)	0
Ujęcie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	(1 084)
Odwrocenie odpisów na środki trwałe	0	4 690
Odwrocenie odpisów na aktywa przeznaczone do sprzedaży	0	4 550
Odwrocenie odpisów na inwestycje w jednostki zależne	0	1 608
Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem	(1 773)	8 348

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

5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2018	2017
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(1 636)	(2 520)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	1 038	(637)
Koszty restrukturyzacji razem	(598)	(3 157)

5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH

WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	2018	2017
Koszty doradztwa	(563)	0
Wynik innych zdarzeń jednorazowych razem	(563)	0

W 2018 roku Spółka poniosła 563 tys. zł tytułem kosztów doradztwa związanych z ogłoszonym w dniu 26 listopada 2018 roku wezwaniem Accor S.A. do zapisywania się na sprzedaż akcji Spółki.

5.9 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2018	2017
Dywidendy i udziały w zyskach *	12 360	13 412
Odsetki od depozytów/lokat	1 689	1 680
Różnice kursowe **	12 607	0
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych, należności własnych	7 380	9 574
Wycena wbudowanego instrumentu pochodnego	0	1 722
Przychody finansowe razem	34 036	26 388

* W 2018 roku Spółka wykazuje przychody z tytułu dywidendy otrzymanej od spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 12 360 tys. zł, a w 2017 roku w wysokości 13 412 tys. zł.

** Dodatkowo różnice kursowe w wysokości 15 789 tys. zł w 2018 roku wynikają z wyceny bilansowej pożyczek udzielonych w walucie obcej (EUR oraz RON) zagranicznym spółkom zależnym. W 2017 roku Spółka rozpoznała z tego tytułu 20 486 tys. zł ujemnych różnic kursowych.

5.10 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2018	2017
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów	0	(3 982)
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(14 423)	(14 596)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(713)	(725)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(467)	(292)
Różnice kursowe **	0	(21 610)
Pozostałe	(94)	(229)
Koszty finansowe razem	(15 697)	(41 434)

W prezentowanych danych finansowych za rok 2018 i porównywalnych za rok 2017 Spółka odniosła wszystkie koszty finansowania zewnętrznego na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. W 2018 i w 2017 roku nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego, które spełniłyby warunki klasyfikujące je do kapitalizacji.

W 2018 roku Orbis zapłacił 14 015 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 75 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 31.4).

6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2018	2017
Bieżący podatek dochodowy	(31 806)	(33 712)
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(32 170)	(35 382)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	364	1 670
Odroczony podatek dochodowy	(1 458)	4 033
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(1 458)	4 033
Obciążenie podatkowe w rachunku zysków i strat	(33 264)	(29 679)

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

	2018	2017
Zysk przed opodatkowaniem	175 165	156 282
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(33 281)	(29 694)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	131	0
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(2 404)	(2 533)
Efekt podatkowy dywidend otrzymanych	2 348	2 548
Inne	(58)	0
Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej	(33 264)	(29 679)

W wyniku wprowadzonych zmian do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych począwszy od roku 2018 na przedmiot opodatkowania podatkiem CIT składa się dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z dwóch źródeł: zysków kapitałowych oraz z pozostałej działalności. Brak jest możliwości kompensowania strat poniesionych w ramach jednego źródła dochodami uzyskanymi z innych źródeł przychodów. Za 2018 rok Spółka poniosła stratę ze źródła przychody z zysków kapitałowych oraz dochód z działalności operacyjnej.

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

ROZRACHUNKI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	506
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(11 455)	0
Razem należności (zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego	(11 455)	506

W 2018 roku Spółka dokonała wyboru uproszczonej formy wpłacania zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych. Kwota miesięcznej zaliczki została ustalona w wysokości podatku należnego wykazanego z zeznaniu podatkowym za 2016 rok, przypadającego proporcjonalnie na każdy miesiąc tego roku podatkowego.

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODRO CZONY	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	19 472	21 628
Odniesione na wynik finansowy	18 910	21 267
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	5 645	6 367
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	4 054	3 796
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 985	6 470
- aktywowane straty podatkowe	1 043	0
- pożyczki udzielone	669	3 660
- aktualizacja należności	543	439
- aktualizacja udziałów w jednostkach powiązanych	11	9
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	485	491
- opłaty za przystąpienie do sieci	377	0
- inne	98	35
Odniesione na kapitał własny	562	361
- wycena instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne	0	14
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	562	347
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:	13 492	14 991
Odniesiona na wynik finansowy	13 401	14 900
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	13 150	14 232
- przychody niezafakturowane	23	116
- różnice kursowe	214	214
- wycena wbudowanego instrumentu pochodnego	0	327
- inne	14	11
Odniesiona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
Aktywa/(Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto	5 980	6 637

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku podatek odroczony prezentowany jest per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

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:

	2018	2017
Zysk netto	141 901	126 603
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt.)	46 077	46 077
Zysk na akcję (w zł)	3,08	2,75

8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 12 czerwca 2018 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2017 przeznaczono na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 73 723 tys. zł, tj. 1,60 zł na akcję. Dywidenda została wypłacona w dniu 3 sierpnia 2018 roku. Pozostałą część zysku w kwocie 52 880 tys. zł postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2018 rok.

9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Środki trwałe	1 572 031	1 543 561
Środki trwałe w budowie	88 377	44 159
Razem	1 660 408	1 587 720

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2018 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku						
Wartość brutto na początek okresu	109 543	296 677	2 409 586	620 092	344	3 436 242
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(11 283)	(50 841)	(1 436 917)	(393 305)	(335)	(1 892 681)
Wartość netto na początek okresu	98 260	245 836	972 669	226 787	9	1 543 561
Zwiększenia	13 007	2 577	93 540	59 585	0	168 709
zakup	13 007	0	64 996	48 487	0	126 490
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	23 228	2 999	0	26 227
przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	2 577	5 316	2 033	0	9 926
inne	0	0	0	6 066	0	6 066
Zmniejszenia	0	(6 752)	(8 034)	(446)	0	(15 232)
sprzedaż	0	0	0	(44)	0	(44)
likwidacja	0	0	(36)	(90)	0	(126)
inne	0	0	(6 066)	0	0	(6 066)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(6 752)	(1 932)	(312)	0	(8 996)
Odpis amortyzacyjny za okres	(785)	(3 605)	(77 962)	(42 653)	(2)	(125 007)
Wartość netto na koniec okresu	110 482	238 056	980 213	243 273	7	1 572 031
Stan na 31 grudnia 2018 roku						
Wartość brutto na koniec okresu	122 550	291 664	2 490 392	667 039	109	3 571 754
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(12 068)	(53 608)	(1 510 179)	(423 766)	(102)	(1 999 723)
Wartość netto na koniec okresu	110 482	238 056	980 213	243 273	7	1 572 031

Zwiększenia z tytułu zakupów środków trwałych w 2018 roku zostały szczegółowo opisane w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2018.

Przyjęcia z inwestycji w toku wykazane w 2018 roku obejmują przede wszystkim nakłady związane z podziałem hotelu Novotel Poznań Centrum wraz z częściową zmianą jego marki na ibis. Ukończenie trwającej od 2016 roku inwestycji wraz z otwarciem dla gości hotelowych pięter należących do hotelu ibis nastąpiło w ostatnim kwartale 2018 roku. Pozostałe przyjęcia z inwestycji dotyczyły m.in. otwartego pod koniec listopada 2018 roku hotelu ibis Styles Warszawa Centrum, jak również przyjęcia na stan środków trwałych nakładów inwestycyjnych poniesionych w ostatnich latach na modernizację i podniesienie standardu m.in. następujących obiektów: Novotel Kraków City West, Sofitel Victoria w Warszawie, Novotel Warszawa Airport oraz Mercure Gdańsk Stare Miasto.

Zwiększenie z tytułu reklasyfikacji z aktywów przeznaczonych do sprzedaży wynika ze złożenia przez kupującego pisma o odstąpieniu od umowy zakupu nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Prusimskiej, jak również związane jest z niepewnością co do finalizacji transakcji sprzedaży hotelu ibis budget Toruń wraz z sąsiadującą z hotelem nieruchomością. Zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dotyczy głównie przeniesienia nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu, w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy jej sprzedaży.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku stan środków trwałych w budowie oraz ich odpisów aktualizujących przedstawia tabela poniżej:

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Wartość brutto środków trwałych w budowie	96 711	44 159
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	(8 334)	0
Razem	88 377	44 159

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2018 roku a 31 grudnia 2017 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 194 623 tys. zł, reklasyfikacji nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelu ibis w wysokości 4 550 tys. zł, przyjęć na stan aktywów trwałych w kwocie 153 478 tys. zł oraz dokonania odpisu aktualizującego w kwocie 1 521 tys. zł.

Nakłady inwestycyjne poniesione w 2018 roku zostały przeznaczone głównie na budowę hotelu ibis Styles Warszawa Centrum, zakup działki w Krakowie przy ul. Worcella pod budowę nowego hotelu, jak również na modernizację hotelu Novotel Poznań Centrum związaną z jego podziałem i częściową zmianą marki na ibis. Pozostałe wydatki inwestycyjne przeznaczono na renowację funkcjonujących w sieci hoteli, w tym m.in. hotelu Sofitel Warszawa Victoria, Novotel Kraków City West, Novotel Katowice Centrum, Mercure Poznań Centrum, Novotel Warszawa Airport, Novotel Warszawa Centrum oraz Novotel Gdańsk Marina (więcej informacji na temat nakładów inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2018).

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

Spółka nie posiada środków trwałych w leasingu finansowym.

Uzasadnienie zastosowanego podejścia w odniesieniu do ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwale 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 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	(14 941)	(42 359)
ujęcie odpisu na środki trwałe	0	(1 416)
ujęcie odpisu na środki trwałe w budowie	(1 521)	0
odwrócenie odpisu na środki trwałe	0	4 690
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	0	5 231
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	763	755
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	18 158
przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(9 911)	0
Stan na koniec okresu	(25 610)	(14 941)

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

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

Spółka przeanalizowała, czy na dzień bilansowy występują przesłanki wskazujące na dokonanie lub zmianę wartości odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości. Spółka przyjmuje, że jedną z przesłanek jest zmiana wartości EBITDA hotelu o +/- 20% w porównaniu do okresu poprzedniego. Spośród 47 hoteli 5 spełniło przesłanki do objęcia testem na utratę wartości.

Wartość ekonomiczną hoteli podlegających testowaniu określono w oparciu o wartość użytkową, ustalaną jako wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych). Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po 5-letnim okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 1,0%. Przyjęta stopa dyskontowa w wysokości 7,4% została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC). W przypadku jednego z testowanych hoteli jego wartość odzyskiwalną ustalono poprzez oszacowanie wartości godziwej w oparciu o otrzymane przez Spółkę oferty zakupu tej nieruchomości. Wycena ta kwalifikowana jest do Poziomu 3 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana na bazie nieobserwowalnych danych wejściowych).

Na podstawie przeprowadzonego testu Spółka nie stwierdziła istotnej utraty wartości testowanych hoteli.

Wartość odzyskiwalna poszczególnych ośrodków wypracowujących środki pieniężne jest wrażliwa przede wszystkim na zastosowaną w modelu zdyskontowanych przepływów pieniężnych stopę dyskontową, a także na stopę wzrostu zastosowaną do szacowania przepływów pieniężnych poza okresem prognozowanym. Spółka przeprowadziła analizę wrażliwości dla zmiany tych dwóch kluczowych parametrów. Analiza wykazała, że:

- przy wzroście stopy dyskonta o 0,5 pkt % dla trzech spośród czterech testowanych hoteli należałoby rozpoznać dodatkowy odpis z tytułu utraty wartości w łącznej kwocie 3 643 tys. zł,
- przyjęcie długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0,5% wpłynęłoby na konieczność rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości dla dwóch spośród czterech testowanych hoteli w łącznej kwocie 2 450 tys. zł.

Dodatkowo na dzień bilansowy Spółka dokonała oceny, czy nie wystąpiła trwała utrata wartości środków trwałych w budowie. Efektem przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego w kwocie 1 521 tys. zł.

Ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizacyjnych wartość środków trwałych i środków trwałych w budowie pokazane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych. Żaden z ujętych/odwróconych w 2018, jak i 2017 roku odpisów nie był jednostkowo istotny.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych oraz środków trwałych w budowie w łącznej wysokości 9 911 tys. zł dotyczący hotelu ibis budget Toruń oraz sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym został przeniesiony z pozycji Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w związku z niepewnością finalizacji transakcji ich sprzedaży.

10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku				
Wartość brutto na początek okresu	1 828	13 492	1 066	16 386
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(302)	(8 919)	(1 066)	(10 287)
Wartość netto na początek okresu	1 526	4 573	0	6 099
Zmniejszenia	0	(1 164)	0	(1 164)
sprzedaż	0	(1 164)	0	(1 164)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(252)	0	(252)
Odpis amortyzacyjny za okres	(21)	(179)	0	(200)
Wartość netto na koniec okresu	1 505	2 978	0	4 483
Stan na 31 grudnia 2018 roku				
Wartość brutto na koniec okresu	1 828	11 388	1 016	14 232
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(323)	(8 410)	(1 016)	(9 749)
Wartość netto na koniec okresu	1 505	2 978	0	4 483

Zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych z tytułu sprzedaży w wysokości 1 164 tys. zł wynika głównie ze sprzedaży w 2018 roku lokalu mieszkalnego oraz lokalu niemieszkalnego zlokalizowanego w Warszawie przy ul. 1 Sierpnia wraz z dwoma miejscami garażowymi.

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	4 026	19 127	1 068	24 221
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(632)	(12 461)	(1 067)	(14 160)
Wartość netto na początek okresu	3 394	6 666	1	10 061
Zwiększenia	214	84	0	298
przekwalifikowanie ze środków trwałych	214	84	0	298
Zmniejszenia	(2 033)	(1 904)	0	(3 937)
sprzedaż	0	(418)	0	(418)
przeniesienie na aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	(2 033)	(1 486)	0	(3 519)
Odpis amortyzacyjny za okres	(49)	(273)	(1)	(323)
Wartość netto na koniec okresu	1 526	4 573	0	6 099
Stan na 31 grudnia 2017 roku				
Wartość brutto na koniec okresu	1 828	13 492	1 066	16 386
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(302)	(8 919)	(1 066)	(10 287)
Wartość netto na koniec okresu	1 526	4 573	0	6 099

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

W bieżącym okresie obrachunkowym Spółka przeprowadziła test na utratę wartości nieruchomości inwestycyjnych w kontekście bieżącej działalności. Wartość odzyskiwalną każdej nieruchomości ustalono poprzez oszacowanie jej wartości godziwej głównie w oparciu o posiadane przez Spółkę oferty zakupu danej nieruchomości. W wyniku dokonanego przeglądu w 2018 roku ujęto odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości w kwocie 252 tys. zł.

Zgodnie z polityką rachunkowości, wszelkie ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizujących wartość nieruchomości inwestycyjnych prezentowane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych.

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	(578)	(592)
ujęcie odpisu	(252)	0
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	571	0
odpis aktualizujący niepodlegający odwróceniu	7	14
Stan na koniec okresu	(252)	(578)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie była dokonywana wycena nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez Spółkę wewnętrznie, na bazie otrzymywanych ofert kupna nieruchomości i analiz rynku dokonywanych przez funkcjonujący w ramach Spółki dział zarządzania nieruchomościami. Na dzień 31 grudnia 2018 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana na kwotę ok. 18,1 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:

	2018	2017
Przychody z opłat wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	1 688	1 720
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przynoszących przychody z tytułu opłat czynszowych	(593)	(798)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych nieprzynoszących przychodów z tytułu opłat czynszowych	(50)	(743)

Na dzień 31 grudnia 2018 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 garażu,
- 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 Szczecinie – prawo użytkowania wieczystego gruntu, prawo własności budynków,
- 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 2018 roku**:

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku					
Wartość brutto na początek okresu	108 153	36	13 540	0	121 729
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	(901)	(11)	(10 329)	0	(11 241)
Wartość netto na początek okresu	107 252	25	3 211	0	110 488
Zwiększenia	0	0	569	715	1 284
zakup	0	0	46	715	761
inne	0	0	523	0	523
Zmniejszenia	0	0	0	(523)	(523)
inne	0	0	0	(523)	(523)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 925)	0	(1 929)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	21	1 855	192	109 320
Stan na 31 grudnia 2018 roku					
Wartość brutto na koniec okresu	108 153	36	12 057	192	120 438
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	(901)	(15)	(10 202)	0	(11 118)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	21	1 855	192	109 320

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	36	14 656	22	122 867
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	(901)	(8)	(10 080)	0	(10 989)
Wartość netto na początek okresu	107 252	28	4 576	22	111 878
Zwiększenia	0	0	1 068	1 013	2 081
zakup	0	0	33	1 013	1 046
inne	0	0	1 035	0	1 035
Zmniejszenia	0	0	(94)	(1 035)	(1 129)
sprzedaż	0	0	(65)	0	(65)
inne	0	0	0	(1 035)	(1 035)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(29)	0	(29)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(3)	(2 339)	0	(2 342)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	25	3 211	0	110 488
Stan na 31 grudnia 2017 roku					
Wartość brutto na koniec okresu	108 153	36	13 540	0	121 729
Skumulowana amortyzacja i odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości	(901)	(11)	(10 329)	0	(11 241)
Wartość netto na koniec okresu	107 252	25	3 211	0	110 488

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

Zarówno w 2018, jak i w 2017 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości składników wartości niematerialnych.

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

Test na utratę wartości w odniesieniu do 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. 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 przypisaną do grupy aktywów będących częścią obydwu powyższych segmentów operacyjnych ustalono na podstawie wartości użytkowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych na okres kolejnych 5 lat oraz stopy dyskonta w wysokości 7,4% 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 1,0%. Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku nie stwierdzono utraty wartości w odniesieniu do grupy aktywów będących częścią wyodrębnionych w ramach spółki Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A. segmentów.

Spółka przeprowadziła analizę wrażliwości na zmiany dwóch kluczowych parametrów, na podstawie których określono wartość możliwą do odzyskania, tj. przyjętej stopy dyskonta oraz długoterminowej stopy wzrostu. Analiza wykazała, że:

- utrata wartości firmy przypisanej do hoteli wchodzących w skład segmentu up&midscale nastąpiłaby przy wzroście stopy dyskonta o 9 pkt %,
- utrata wartości firmy przypisanej do hoteli wchodzących w skład segmentu ekonomicznego nastąpiłaby przy wzroście stopy dyskonta o 6,5 pkt %,
- w przypadku obydwu segmentów ich wartość bilansowa nie przekroczyłaby wartości odzyskiwalnej nawet przy przyjęciu długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0%.

12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Informacje o jednostkach zależnych:

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość udziałów/ akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/ akcji
Orbis Kontrakty Sp. z o.o.	bepośrednio 100,00%	bepośrednio 100,00%	Polska	organizacja zakupów	100	0	100
Orbis Corporate Sp. z o.o.	bepośrednio 100,00%	bepośrednio 100,00%	Polska	turystyka, transport, hotelarsko-gastronomiczna	55	(55)	0
UAB Hekon	bepośrednio 100,00%	bepośrednio 100,00%	Litwa	hotelarsko-gastronomiczna	13 688	0	13 688
Katerinska Hotel s.r.o.	bepośrednio 100,00%	bepośrednio 100,00%	Czechy	hotelarsko-gastronomiczna	279 260	0	279 260
Accor Pannonia Hotels Zrt.	bepośrednio 99,92%	bepośrednio 99,92%	Węgry	hotelarsko-gastronomiczna	82 677	0	82 677
Accor Hotels Romania s.r.l.	bepośrednio 100,00%	bepośrednio 100,00%	Rumunia	hotelarsko-gastronomiczna	91 804	0	91 804
Razem					467 584	(55)	467 529

Wszystkie inwestycje w jednostkach zależnych ujmowane są w cenie nabycia.

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

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale własnym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności
Accor Pannonia Slovakia s.r.o.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Słowacja	hotelarsko-gastronomiczna
5 Hotel Kft.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Węgry	wynajem nieruchomości

W dniu 31 maja 2018 roku spółka zależna Orbis S.A. - Accor Pannonia Hotels Zrt. z siedzibą w Budapeszcie (sprzedający) i dwie spółki zależne Starwood Capital Group (kupujący) sfinalizowały transakcję sprzedaży udziału reprezentującego 100% kapitału zakładowego spółki **5 Star Hotel Kft.**, będącej właścicielem hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge. W związku z dokonaną transakcją od 1 czerwca 2018 roku Orbis S.A. nie jest już pośrednio właścicielem 99,92% udziału w kapitale zakładowym spółki 5 Star Hotel Kft.

W dniu 12 grudnia 2018 roku zarejestrowane zostało połączenie spółek zależnych **Business Estate Entity a.s.** oraz **H-DEVELOPMENT CZ a.s.** (spółki przejmowane) ze spółką zależną Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca). Spółka Katerinska Hotel s.r.o. posiadała 100% udziału w przejmowanych spółkach. Połączenie spółek nastąpiło z początkiem 2018 roku, tj. tak jakby miało miejsce w dniu 1 stycznia 2018 roku.

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

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	467 529	465 921
Zwiększenia	10	1 608
Dopłaty do kapitału	10	0
Odpis na udziały - rozwiązanie	0	1 608
Zmniejszenia	(10)	0
Odpis na udziały - utworzenie	(10)	0
Stan na koniec okresu	467 529	467 529

W 2018 roku Spółka wniosła dopłaty do udziałów w Orbis Corporate Sp. z o.o. w wysokości 10 tys. zł, mające na celu pokrycie kosztów funkcjonowania tego podmiotu. Jednocześnie utworzono odpis aktualizujący wartość wniesionych dopłat.

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

Zmiana stanu inwestycji w jednostkach pozostałych

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał również udziały i akcje mniejszościowe w spółce Polskie Hotele Sp. z o.o. w likwidacji, które zostały w całości objęte odpisem aktualizującym.

W 2018 i 2017 roku nie nastąpiły zmiany stanu inwestycji w pozostałych jednostkach.

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

ODPIS NA INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH I POZOSTAŁYCH	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	(47)	(1 655)
utworzenie	(10)	0
rozwiązanie	0	1 608
Stan na koniec okresu	(57)	(47)

13. POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał następujące należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym:

Data umowy	Kwota i waluta pożyczki (w tys.)	Oprocentowanie	Termin spłaty ostatniej raty	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Accor Pannonia Hotels Zrt.				131 150	377 511
16.02.2016	16 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019	131 150	325 375
20.12.2016	65 000 EUR				
25.05.2017	12 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.03.2018	-	52 136
UAB Hekon				28 810	20 855
01.06.2017	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2018	-	4 171
27.07.2018	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	28.02.2019 *	4 300	4 171
31.10.2017	3 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.05.2019 **	12 900	12 513
09.05.2018	1 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019 ***	4 300	-
26.06.2018	1 700 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2020	7 310	-
Accor Hotels Romania s.r.l.				19 381	-
28.06.2018	21 000 RON	ROBOR 6M + marża 2,2%	30.06.2022	19 381	-
RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE				179 341	398 366
Pożyczki długoterminowe				22 815	329 500
Pożyczki krótkoterminowe				156 526	68 866

* termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony do 31 grudnia 2019 roku

** termin spłaty pożyczki został aneksem z dnia 8 lutego 2019 roku przedłużony do 31 grudnia 2020 roku

*** termin spłaty pozostałego 1 000 tys. EUR pożyczki został aneksem z dnia 31 grudnia 2018 przedłużony z 31 grudnia 2018 roku do 31 grudnia 2019 roku

Pożyczki udzielone spółce Accor Pannonia Hotels Zrt.

Spółce węgierskiej w 2016 roku udzielona została pożyczka w łącznej wysokości 81,0 mln EUR (aneksem z dnia 30 czerwca 2017 roku została podzielona na dwie pożyczki o wartości 35,0 mln EUR oraz 46,0 mln EUR).

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

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

Accor Pannonia Hotels Zrt. spłaciła w czerwcu 2018 roku 46,0 mln EUR oraz w grudniu 2018 roku 1,5 mln EUR.

Na koniec grudnia 2017 roku Orbis S.A. posiadał również należność z tytułu pożyczki udzielonej spółce węgierskiej w dniu 25 maja 2017 roku w wysokości 12,5 mln EUR. Pożyczka udzielona została w celu sfinansowania przez Accor Pannonia Hotels Zrt. umowy nabycia zwrotnego (buy back) hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge prowadzonego do dnia wykupu przez spółkę węgierską na podstawie umowy leasingu. Spółka węgierska dokonała całkowitej spłaty pożyczki w dniu 4 czerwca 2018 roku.

Pożyczki udzielone spółce UAB Hekon

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał również cztery pożyczki udzielone litewskiej spółce zależnej UAB Hekon. Pożyczki te udzielone zostały w celu sfinansowania przez spółkę litewską zakupu budynku hotelowego zlokalizowanego w Wilnie, wraz z prawem własności gruntu oraz miejscami parkingowymi.

W 2018 roku spółka UAB Hekon dokonała całkowitej spłaty pożyczki udzielonej w dniu 1 czerwca 2017 roku w wysokości 1,0 mln EUR oraz jak również częściowo spłaciła pożyczki z dnia 9 maja 2018 roku (0,5 mln EUR).

Pożyczki udzielone spółce Accor Hotels Romania s.r.l.

Na koniec grudnia 2018 roku Spółka posiadała również należność z tytułu pożyczki udzielonej w dniu 28 czerwca 2018 roku spółce zależnej Accor Hotels Romania s.r.l. w wysokości 21,0 mln RON. Pożyczka udzielona została w celu sfinansowania przez spółkę rumuńską zakupu hotelu Mercure Unirii.

Zgodnie z podpisanymi umowami, odsetki od pożyczek płatne są za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku, przy czym jeżeli stopa zmienna (EURIBOR 6M, ROBOR 6M) jest ujemna, oprocentowanie pożyczek równe jest wysokości marży odsetkowej wynikającej z umowy.

W 2018 roku Orbis S.A. otrzymał łącznie 7 392 tys. zł odsetek od pożyczek, w tym 6 119 tys. zł od spółki Accor Pannonia Hotels Zrt. (równowartość 1 417 tys. EUR), 736 tys. zł odsetek od spółki UAB Hekon (równowartość 171 tys. EUR) oraz 537 tys. zł odsetek od spółki Accor Hotels Romania s.r.l. (równowartość 582 tys. RON).

Ponadto, łączne wpływy Orbis S.A. w 2018 roku z tytułu spłaty pożyczek przez spółki zależne wyniosły 265 254 tys. zł, w tym 258 829 tys. zł (60,0 mln EUR) od spółki węgierskiej oraz 6 425 tys. zł od spółki litewskiej (1,5 mln EUR).

14. INNE AKTYWA FINANSOWE

W 2017 roku w pozycji Inne aktywa finansowe zaprezentowano należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA (3 000 tys. zł) oraz hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem (3 944 tys. zł). W 2018 roku należności z tytułu sprzedaży ww. hoteli zostały zaprezentowane w Innych należnościach krótkoterminowych. Więcej informacji na temat należności z tytułu sprzedaży hoteli zamieszczono w nocie 17 niniejszego sprawozdania.

15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów ubezpieczeń	666	855
Inne inwestycje długoterminowe - dzieła sztuki	402	458
Pozostałe aktywa długoterminowe razem	1 068	1 313

16. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Materiały	3 765	3 790
Towary	55	49
Zapasy razem	3 820	3 839

W 2018 oraz 2017 roku w Spółce nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących wartość zapasów.

Zapasy nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

NALEŻNOŚCI HANDLOWE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	26 268	28 995
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>1 839</i>	<i>1 850</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 136)	(745)
Należności handlowe netto	25 132	28 250

Inne należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności krótkoterminowe	21 214	14 510
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	13 512	5 340
Należności sporne	1 969	2 324
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	5 944	7 944
Pozostałe należności	1 758	1 226
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 969)	(2 324)
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	1 627	1 459
Należności krótkoterminowe inne netto	22 841	15 969

W pozycji Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych zaprezentowano m.in. należności z tytułu sprzedaży nieruchomości, na których znajduje się hotel Mercure Mrągowo Resort & SPA. Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA nastąpiła w dniu 29 lutego 2016 roku, natomiast sprzedaż nieruchomości, w ramach której prowadzona jest ZCP została sfinalizowana w dniu 16 grudnia 2016 roku. Zgodnie z zawartą umową, sprzedaż nieruchomości ww. hotelu nastąpiła za kwotę 18 600 tys. zł, przy czym 7 100 tys. zł zostało zapłacone w dniu zawarcia umowy sprzedaży, 4 500 tys. zł zostało uregulowane w 2017 roku, 5 000 tys. zł zostało zapłacone w grudniu 2018 roku, natomiast termin płatności pozostałych 2 000 tys. zł przypada (zgodnie z zawartym porozumieniem) na 2019 rok.

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

- 6% ceny sprzedaży, tj. 3 381 tys. zł wpłynęło na rachunek bankowy Orbis S.A. w dniu 4 stycznia 2016 roku,
- 7% ceny sprzedaży, tj. 3 944 tys. zł wpłynęło na rachunek bankowy Orbis S.A. w dniu 2 stycznia 2018 roku,
- 7% ceny, tj. 3 944 tys. zł zostanie uregulowane do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan odpisu na początek okresu	(3 069)	(2 846)
ujęcie odpisu	(1 635)	(959)
cofnięcie odpisu	890	660
wykorzystanie odpisu	709	76
Stan odpisu na koniec okresu	(3 105)	(3 069)

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

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

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

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

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

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

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności nieprzeterminowane	40 809	35 643
Należności przeterminowane, w tym:	10 269	11 645
- do 1 miesiąca	4 538	5 835
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 323	2 255
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	1 081	679
- od 6 miesięcy do 1 roku	191	225
- powyżej roku	2 136	2 651
Razem należności krótkoterminowe brutto	51 078	47 288
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	0	0
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(3 105)	(3 069)
- do 1 miesiąca	0	0
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(119)	0
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(659)	(207)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(191)	(211)
- powyżej roku	(2 136)	(2 651)
Razem odpisy aktualizujące należności	(3 105)	(3 069)
Należności krótkoterminowe netto	47 973	44 219

Na dzień 31 grudnia 2018 należności w kwocie 7 164 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:	7 164	8 576
- do 1 miesiąca	4 538	5 835
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	2 204	2 255
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	422	472
- od 6 miesięcy do 1 roku	0	14
- powyżej roku	0	0

Na rzecz Spółki nie ustanowiono zabezpieczeń należności, z wyjątkiem opisanej powyżej należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA zabezpieczonej hipoteką umowną łączną na ww. hotelu.

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

18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Środki pieniężne w banku i w kasie	78 807	53 738
Krótkoterminowe lokaty bankowe	279 223	21 786
Inne środki pieniężne	1 140	1 449
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem	359 170	76 973

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

Spółka lokuje wolne środki pieniężne w krótkoterminowe lokaty bankowe, których termin zapadalności kształtuje się od 1 do 365 dni. Na koniec 2018 roku na saldo lokat składały się lokaty w PLN w kwocie 141 623 tys. zł oraz lokaty w EUR w kwocie 32 000 tys. EUR (tj. 137 600 tys. zł).

19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2018 roku pozycja Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży dotyczy nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2018 i 2017 roku:

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	23 514	23 631
Zwiększenia	8 996	24 591
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	8 996	16 493
przeniesienie z wartości niematerialnych	0	29
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	0	3 519
rozwiązanie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	4 550
Zmniejszenia	(23 820)	(24 708)
sprzedaż	(9 290)	(23 624)
ujęcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(1 084)
przeniesienie do środków trwałych i środków trwałych w budowie	(14 520)	0
inne	(10)	0
Stan na koniec okresu	8 690	23 514

Zwiększenie aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2018 roku związane jest z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej we Wrocławiu, obejmującej prawa wieczystego użytkowania gruntów, budynki oraz urządzenia.

Z kolei zmniejszenie z tytułu sprzedaży jest efektem sfinalizowania pod koniec marca 2018 roku transakcji sprzedaży nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Karpaczu, jak również podpisania w dniu 31 lipca 2018 roku umowy łącznej sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

Natomiast zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji wynika ze złożenia przez kupującego pisma o odstąpieniu od umowy zakupu nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Poznaniu przy ul. Prusimskiej, jak również związane jest z niepewnością co do możliwości finalizacji transakcji sprzedaży hotelu ibis budget Toruń wraz z sąsiadującą z hotelem nieruchomością, zabudowaną niedokończonym budynkiem hotelowym. Niepewność finalizacji transakcji związana jest z trudnościami kupującego w uzyskaniu niezbędnego dla zrealizowania zakupu tych nieruchomości finansowania.

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW KLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	(14 692)	(17 882)
ujęcie odpisu	0	(1 084)
odwrócenie odpisu	0	4 550
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	4 781	17 882
przeniesienie ze środków trwałych	0	(18 158)
przeniesienie do środków trwałych i środków trwałych w budowie	9 911	0
Stan na koniec okresu	0	(14 692)

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. W porównaniu do stanu na koniec 2017 roku, odpis aktualizujący zmniejszył się o 4 781 tys. zł na skutek sprzedaży hoteli Mercure Cieszyn oraz ibis Styles Bielsko-Biała, natomiast odpis w wysokości 9 911 tys. zł dotyczący hotelu ibis budget Toruń oraz niedokończonego hotelu na sąsiadującej działce został przeniesiony do rzeczowych aktywów trwałych.

20. KAPITAŁ WŁASNY

20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

Seria / emisja	Rodzaj akcji	Liczba akcji (w szt.)	Wartość serii / emisji wg wartości nominalnej (w tys. zł)	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji
A	zwykłe na okaziciela	37 500 000	75 000	majątkiem	09.01.1991
B	zwykłe na okaziciela	8 523 625	17 047	gotówką	21.04.1998
C	zwykłe na okaziciela	53 383	107	gotówką	21.04.1998
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 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Liczba akcji zwykłych wyemitowanych i opłaconych	46 077 008	46 077 008
Wartość nominalna akcji	2	2
Akcje na początek okresu	46 077 008	46 077 008
Zmiana w ciągu okresu	0	0
Akcje na koniec okresu	46 077 008	46 077 008

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

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

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

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

Na skutek przeprowadzonego wezwania, na dzień 20 lutego 2019 roku spółka Accor S.A. posiada łącznie 85,84% akcji Orbis (39 550 531 akcji). Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 20 lutego 2019 roku przez akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu ustalony w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, jak również zmianę stanu posiadania akcji przez tych akcjonariuszy w okresie od 1 stycznia 2018 roku do dnia 20 lutego 2019 roku, przedstawiono poniżej:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji na dzień 20.02.2019	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 20.02.2019	Zmiana w strukturze własności znaczących pakietów akcji w okresie od 01.01.2018 do 20.02.2019
	(odpowiada liczbie głosów na WZA)	(odpowiada % udziałowi w ogólnej liczbie głosów na WZA)	
Accor S.A.	39 550 531	85,84%	+33,15 p.p.
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	2 303 849	4,99%	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK	-	-	-9,94 p.p.
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Metlife Powszechne Towarzystwo Emerytalne S.A.	-	-	-5,12 p.p.
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	4 710 265	10,22%	+5,03 p.p.

20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

Pozostałe kapitały obejmują na dzień 31 grudnia 2018 roku nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej oraz efekt wyceny dzieł sztuki, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa długoterminowe. Na dzień 31 grudnia 2017 roku pozycja ta obejmowała również skumulowane zyski/(straty) związane z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych.

	stan na 31.12.2018			stan na 31.12.2017		
	Kwota brutto	Podatek odroczoney	Kwota netto	Kwota brutto	Podatek odroczoney	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	0	0	0	(76)	15	(61)
Pozostałe kapitały ogółem	133 424	(91)	133 333	133 348	(76)	133 272

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

20.3 ZYSKI ZATRZYMANE

Na zyski zatrzymane składają się wyniki z lat ubiegłych, wynik finansowy netto z roku bieżącego oraz zyski przekazane na kapitał podlegające ograniczonej możliwości dystrybucji, tworzone zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji zgodnie z KSH wynosiły 30 718 tys. zł.

20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

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

Wskaźnik rentowności kapitału własnego pokazuje stopę zysku osiąganą od zainwestowanego w przedsiębiorstwo kapitału. Wyliczany jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. Wskaźnik rentowności kapitału utrzymał się w 2018 roku na poziomie z roku ubiegłego.

	2018	2017
Zysk netto	141 901	126 603
Kapitał własny BO	2 056 754	2 004 319
Kapitał własny BZ	2 121 463	2 056 754
Wskaźnik rentowności kapitału	6,79%	6,23%

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym kalkulowany jest jako iloraz wartości kapitału własnego Spółki oraz aktywów trwałych i przedstawia relację między źródłami finansowania a majątkiem spółki. W 2018 roku nastąpił wzrost wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym o 11,7 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt spadku wartości aktywów trwałych (głównie na skutek spłaty pożyczki udzielonej węgierskiej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.) przy kapitałach własnych nieznacznie wyższych niż w roku ubiegłym.

	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Kapitał własny	2 121 463	2 056 754
Aktywa trwałe	2 271 603	2 517 115
Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym	93,39%	81,71%

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

21. OBLIGACJE

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

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

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

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

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

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 2018 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła 14 015 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 75 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 31.4).

OBLIGACJE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	500 000	500 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	2 111	1 778
Zobowiązanie z tytułu obligacji razem	502 111	501 778

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

22. ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE

Zobowiązania kontraktowe stanowią zobowiązanie Spółki do przeniesienia dóbr lub usług, za które klient już zapłacił lub gdy kwota ta jest należna od klienta. Na dzień 31 grudnia 2018 roku stan zobowiązań kontraktowych przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	1 854	0
Zobowiązania kontraktowe długoterminowe	1 854	0
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	132	0
Otrzymane zaliczki i przedpłaty	16 690	0
Zobowiązania kontraktowe krótkoterminowe	16 822	0
Zobowiązania kontraktowe razem	18 676	0

Jako zobowiązanie kontraktowe ujmowane są przede wszystkim **otrzymane zaliczki i przedpłaty** na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta. Charakter dóbr i usług, które Spółka zobowiązuje się przekazać swoim klientom przedstawiony został w nocie 2.4.2. Spółka spełnia swoje zobowiązania do wykonania świadczenia w momencie oraz w stopniu odzwierciedlającym wykonanie świadczenia (realizacji usługi) lub dostawy towaru. Zobowiązanie kontraktowe powstaje natomiast w momencie złożenia rezerwacji oraz uiszczenia płatności z góry przez klienta.

Rezerwacje

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

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

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

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

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

Anulowanie oraz zmiana rezerwacji

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

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

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

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

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

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2018 roku, na pozycję zobowiązań kontraktowych, zarówno długoterminowych jak i krótkoterminowych, składają się **otrzymane opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej** (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. Opłaty te są zwykle fakturowane w pełnej wysokości na początku umowy i rozliczane w czasie przez okres trwania powiązanej z nimi umowy franczyzowej (tj. w okresie funkcjonowania hotelu). Opłata ta jest powiązana z pozostałymi opłatami z tytułu franczyzy i nie stanowi odrębnego od pozostałych usług świadczenia, stąd przychód z tytułu tej opłaty rozpoznawany jest równomiernie w okresie realizacji zobowiązań wynikających z ww. umów.

W 2018 roku otrzymano opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, które ujęto jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych, w łącznej wysokości 676 tys. zł, natomiast 126 tys. zł zostało ujęte w rachunku wyników jako Przychód z tytułu franczyzy i zarządzania.

23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zaliczki otrzymane	10 928	12 202
Przychody przyszłych okresów długoterminowe razem	10 928	12 202

Zaliczki otrzymane w kwocie 10 928 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 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 roku, 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.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	916	191
Pozostałe zaliczki i przedpłaty	0	13 951
Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem	916	14 142

Na dzień 31 grudnia 2018 roku saldo przychodów przyszłych okresów dotyczące sprzedaży nieruchomości stanowią zadatki otrzymane na poczet sprzedaży nieruchomości niehotelowej w Szczecinie przy ul. 3-go Maja (500 tys. zł) oraz nieruchomości w Szczecinie przy ul. Panieńskiej, stanowiącej część terenu byłego hotelu Arkona (400 tys. zł).

Saldo pozostałych zaliczek i przedpłat w 2017 roku stanowią głównie otrzymane przedpłaty na usługi noclegowe, które w 2018 roku zostały ujęte w Zobowiązaniach kontraktowych w związku z wdrożeniem MSSF 15.

24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	6 601	5 199
Kaucje otrzymane	599	578
Zobowiązania długoterminowe inne razem	7 200	5 777

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

25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
Stan na 1 stycznia 2018 roku	777	1 318	2 095
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	768	768
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(1 145)	(1 145)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	(3)	(661)	(664)
Stan na 31 grudnia 2018 roku	774	280	1 054
Rezerwy krótkoterminowe	774	280	1 054
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
Rezerwy razem na 31 grudnia 2018 roku	774	280	1 054

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

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 29.4.

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 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	48 387	52 486
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek zależnych</i>	10 567	8 478
Zobowiązania handlowe razem	48 387	52 486

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	53 907	18 024
Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem	53 907	18 024

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2018 roku znacznie wzrosła w porównaniu z saldem zobowiązań z roku ubiegłego. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2018 roku były znacznie wyższe w porównaniu z rokiem ubiegłym i wyniosły 194,6 mln zł (93,6 mln w 2017 roku), przy czym wydatki czwartego kwartału 2018 i 2017 roku stanowiły prawie połowę wydatków całego roku (odpowiednio 95,9 mln zł w czwartym kwartale 2018 roku oraz 41,1 mln zł w czwartym kwartale 2017 roku).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 82,1 mln zł. Największe kwoty dotyczą budowy nowego hotelu ibis Styles Szczecin (42,5 mln zł), generalnej modernizacji części noclegowej hotelu Novotel Gdańsk Marina (14,1 mln zł), inwestycji hotelowej na zakupionej w 2018 roku działce przy ul. Worcella w Krakowie, jak również prac renowacyjnych związanych m.in. z podziałem i częściową zmianą marki hotelu Novotel Poznań Centrum (5,1 mln zł).

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązania krótkoterminowe	7 814	6 814
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	6 603	6 285
Rozrachunki z pracownikami	114	115
Kaucje otrzymane	407	414
Inne zobowiązania	690	0
Rozliczenia międzyokresowe	39 568	43 915
Zobowiązania wobec pracowników	29 650	33 516
Zobowiązania publiczno-prawne	9 337	8 582
Pozostałe	581	1 817
Inne zobowiązania krótkoterminowe razem	47 382	50 729

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz na 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

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

Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne

Na 31 grudnia 2018 roku rezerwa na odprawy emerytalne i podobne została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika jest przewidywana kwota odprawy emerytalnej lub rentowej, jaką Spółka zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Odprawa pieniężna stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Spółce. Podstawę wymiaru odprawy stanowi jednomiesięczne wynagrodzenie pracownika. Przewidywana kwota odprawy uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2018. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

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

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

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

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

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

Prawdopodobieństwo przejścia pracownika na rentę inwalidzką oszacowane zostało na podstawie tabeli pttz2017.

Rezerwa na nagrody jubileuszowe

Na 31 grudnia 2018 roku rezerwa na nagrody jubileuszowe została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika są przewidywane kwoty nagród jubileuszowych, jakie Spółka zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Nagroda jubileuszowa stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Spółce. Podstawę wymiaru nagrody stanowi minimalne wynagrodzenie. Przewidywana kwota nagrody uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu nabycia praw do nagrody jubileuszowej. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2018. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

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

Ryzyko stopy procentowej

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

Ryzyko długowieczności

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

Ryzyko wynagrodzeń

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

Poniżej przedstawiono główne założenia aktuarialne:

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla odpraw emerytalno-rentowych	2017	2018	2019	2020 - 2029	następne lata
- stopa dyskonta	3,20%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,50%	4,00%	3,50%

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych	2017	2018	2019	2020 - 2027	następne lata
- stopa dyskonta	3,20%	2,80%	2,80%	2,80%	2,80%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			7,14%	4,00%	3,50%

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

2018	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 093	310	1 403
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(347)	(106)	(453)
Koszty odsetkowe netto	493	220	713
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(45)	9	(36)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	467	692	1 159
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 750	486	2 236
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym	3 411	424	3 835
Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach	0	1 187	1 187
Razem	3 411	1 611	5 022

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

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

Przeszacowanie zobowiązania netto dotyczące odpraw emerytalnych i rentowych ujęto w pozostałych całkowitych dochodach. Natomiast przeszacowanie zobowiązania netto z tytułu nagród jubileuszowych ujęto w wyniku finansowym, z czego zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych ujęto w 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 2018 roku	15 017	6 791	21 808
Koszty bieżących świadczeń	1 093	310	1 403
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(347)	(106)	(453)
Koszt odsetkowy	493	220	713
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(45)	9	(36)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	467	692	1 159
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 750	486	2 236
Świadczenia wypłacone	(2 178)	(349)	(2 527)
Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku	16 250	8 053	24 303
Rezerwy krótkoterminowe	2 001	1 385	3 386
Rezerwy długoterminowe	14 249	6 668	20 917
Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku	16 250	8 053	24 303

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

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 2018 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 937 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 872 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 855 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 1 120 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 2018 roku wynosi 6 lat (5 lat w 2017 roku).

Analiza terminów płatności wypłaconych świadczeń prezentuje się następująco:

Prognozowane przepływy pieniężne z tytułu świadczeń pracowniczych w okresie kolejnych 10 lat	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
2019	2 045	1 363	3 408
2020	1 591	760	2 351
2021	2 163	706	2 869
2022	2 399	719	3 118
2023	2 737	656	3 393
lata 2024 - 2028	15 427	3 074	18 501
Razem	26 362	7 278	33 640

Prognozowane przepływy pieniężne w tabeli powyżej są wartościami niezdyskontowanymi.

28. UMOWY LEASINGU OPERACYJNEGO

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego hotelu Sofitel Wrocław Old Town, biura w Warszawie oraz samochodów.

Miesięczna opłata z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town wynosi 148,7 tys. EUR. Termin wygaśnięcia umowy przypada na wrzesień 2021 roku. Obowiązująca umowa nie przewiduje możliwości zakupu budynku hotelowego. Spółka ma natomiast możliwość dwukrotnego przedłużenia umowy leasingu, każdorazowo na okres 5 lat.

We wrześniu 2018 roku Spółka podpisała umowę najmu biura w Warszawie na okres 5 lat. Przekazanie biura do użytkowania ma nastąpić w pierwszej połowie 2019 roku. Płatności z tytułu najmu biura są zdenominowane w walucie EUR. Zgodnie z umową Spółka ma możliwość przedłużenia leasingu na okres kolejnych 3 -5 lat. Umowa nie zawiera opcji wykupu.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada w leasingu operacyjnym 81 samochodów osobowych (umowy zawarte z ALD Automotive Polska Sp. z o.o.). Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

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

PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Przyszłe minimalne opłaty leasingowe, wymagalne w ciągu:		
jednego roku	9 003	8 143
od 1 roku do 5 lat	22 423	20 941
powyżej 5 lat	732	0
Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego razem*	32 158	29 084

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

W bieżącym okresie w rachunku zysków i strat ujęto 8 322 tys. zł z tytułu opłat leasingowych, z czego 7 596 tys. zł zostało zaprezentowane w kosztach najmu nieruchomości, natomiast 726 tys. zł z tytułu leasingu samochodów zaprezentowano w usługach obcych. W 2017 roku Spółka poniosła 7 749 tys. zł kosztów z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town oraz 785 tys. zł kosztów z tytułu leasingu samochodów.

W nocie 2.7.2 przedstawiono wpływ zastosowania nowego standardu MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie finansowe Spółki za okres, w którym zostanie on zastosowany po raz pierwszy, tj. 1 stycznia 2019 roku.

29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

29.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI

Wyemitowane obligacje zabezpieczone zostały hipoteką umowną łączną na hotelach Mercure Warszawa Grand (KW nr WA4M/00159685/9), Novotel Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00072550/0) oraz Mercure Warszawa Centrum (KW nr WA4M/00097244/3) do sumy 625 000 tys. zł. Hipoteka ustanowiona została na rzecz administratora hipoteki - Banku Polska Kasa Opieki S.A. z siedzibą w Warszawie, który będzie działał w imieniu własnym, lecz na rachunek obligatariuszy. Łączna wartość rynkowa wyżej wymienionych hoteli obciążonych hipoteką, ustalona przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 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 2018 roku wynosi 220 779 tys. zł.

29.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI

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

Gwarancje Bankowe zostały udzielone do kwoty 224,7 tys. EUR w przypadku najmu powierzchni biurowej oraz 8,6 tys. EUR w przypadku najmu miejsc parkingowych. Termin ważności gwarancji przypada odpowiednio na 7 października oraz 4 listopada 2019 roku.

29.3 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.

29.4 SPRAWY SPORNE

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku prowadzono 9 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, ibis Gdańsk Stare Miasto oraz teren w pobliżu tego hotelu, Novotel Marina),
- Zegrze (działka zabudowana),
- Łódź (Novotel Łódź Centrum).

W ocenie Spółki, dokonane przez Prezydentów poszczególnych miast aktualizacje opłat są nieuzasadnione bądź też powinny być skalkulowane według innych stawek. Na dzień bilansowy skumulowana wartość kwestionowanych przez Spółkę opłat możliwych do poniesienia w przyszłości wynosi 8 582 tys. zł i została ujęta w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

W 2018 roku zakończone zostały dwie sprawy dotyczące aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu dotyczące hotelu Mercure Gdańsk Stare Miasto oraz Mercure Gdańsk Posejdon. W obu przypadkach sąd ustalił, że aktualizacje opłaty rocznej za użytkowanie wieczyste są uzasadnione, ale w innej wysokości niż to wynikało z wypowiedzenia.

Wskutek otrzymania prawomocnych wyroków Orbis wykazał w pozycji Podatki i opłaty wartość różnicy między opłatą niezasadnie zaktualizowaną, a opłatą wynikającą z prawomocnego wyroku za okres od kiedy obowiązywała podniesiona opłata do momentu otrzymania prawomocnego wyroku.

30. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI

30.1 RYZYKO BIZNESOWE

30.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i stanem branży hotelarskiej

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

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

30.1.2 Ryzyko związane z konkurencją

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

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

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

30.1.3 Ryzyko wynikające ze współpracy z agencjami i pośrednikami turystycznymi

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

30.2 RYZYKO FINANSOWE

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

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

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

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

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

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

30.2.1 Ryzyko stopy procentowej

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowania na zmienną stopę procentową w postaci wyemitowanych obligacji, jak również z tytułu udzielenia pożyczek spółkom zależnym - spółce Accor Pannonia Hotels Zrt., UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l.

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Orbis S.A. posiadał zobowiązania z tytułu emisji obligacji w wysokości 502,1 mln zł oprocentowane zmienną stopą. Pierwsza transza wyemitowanych w dniu 26 czerwca 2015 roku obligacji (300 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97 p.p. Druga transza obligacji, wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku (200 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05 p.p.

W 2018 roku stopy procentowe, na których oparte jest oprocentowanie obligacji (WIBOR 6M), kształtowały się w przedziale 1,78 - 1,81.

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

W przypadku obligacji, zmienność przepływów pieniężnych kompensowana była do dnia końca czerwca 2018 roku poprzez transakcję SWAP'a Stopy Procentowej. Na dzień 26 czerwca przypadł termin wymagalności SWAP'a zawartego w 2015 roku na 50% pierwszej transzy wyemitowanych obligacji (więcej informacji zamieszczono w notce 31.4).

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiada również należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym: Accor Pannonia Hotels Zrt., UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l. Pożyczki udzielone spółce węgierskiej oraz litewskiej oprocentowane są według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%, natomiast pożyczka udzielona spółce rumuńskiej oprocentowana jest według stawki ROBOR 6M plus marża 2,2%. Zgodnie z zawartymi umowami, jeżeli stopy EURIBOR 6M lub ROBOR 6M są ujemne, oprocentowanie pożyczek równe będzie wysokości marży odsetkowej. Oprocentowanie w przypadku każdej z umów płatne będzie za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

W 2018 roku stopy procentowe EURIBOR 6M, na których oparte jest oprocentowanie pożyczek udzielonych spółkom Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz UAB Hekon, kształtowały się poniżej zera. W sytuacji gdy stopa EURIBOR 6M jest ujemna, umowa stanowi o oprocentowaniu w wysokości marży odsetkowej. W związku z powyższym Spółka odstąpiła od przeprowadzenia analizy wrażliwości na ryzyko stopy procentowej dla pożyczek w EUR. Z kolei stopa ROBOR 6M kształtowała się w 2018 roku w przedziale 2,21 - 3,58. Zmiana wysokości oprocentowania pożyczki udzielonej spółce Accor Hotels Romania s.r.l. o 0,5 p.p. wpłynęłaby na wzrost/spadek przychodów finansowych o 96 tys. zł (analizę przeprowadzono w oparciu o saldo pożyczek na dzień bilansowy).

30.2.2 Ryzyko walutowe

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

Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka posiadała środki pieniężne oraz pożyczki udzielone spółkom zależnym denominowane w walutach obcych. Więcej informacji na temat pożyczek udzielonych umieszczono w nocie 13. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów i zaciągniętych pożyczek walutowych lub denominowanych w walucie obcej.

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

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

		stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty			
w walucie obcej	EUR	35 697	4 420
równowartość w walucie polskiej	PLN	153 497	18 435
Pożyczki udzielone (długo- oraz krótkoterminowe)			
w walucie obcej	EUR	37 200	95 511
równowartość w walucie polskiej	PLN	159 960	398 366
w walucie obcej	RON	21 000	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	19 381	0
Należności			
w walucie obcej	EUR	852	445
równowartość w walucie polskiej	PLN	3 664	1 856
Zobowiązania			
w walucie obcej	EUR	2 687	2 499
równowartość w walucie polskiej	PLN	11 554	10 423
w walucie obcej	GBP	13	6
równowartość w walucie polskiej	PLN	62	28

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

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

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

	Wzrost kursu o 10%	
	Wynik za rok 2018	Wynik za rok 2017
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	15 350	1 844
Pożyczki udzielone	17 934	39 837
Należności/Zobowiązania	(795)	(860)
Razem wpływ zmiany kursu na wynik	32 489	40 821

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

30.2.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

30.2.4 Ryzyko płynności

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

Wielkość niewykorzystanych linii kredytowych na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku z tytułu kredytu w rachunku bieżącym dostępnym w Banku Handlowym w Warszawie S.A. wyniosła 20 000 tys. zł.

Przejęciowo wolne środki pieniężne są lokowane w krótkoterminowe lokaty bankowe.

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

Stopa zadłużenia jest obliczana jako iloraz zobowiązań ogółem oraz sumy pasywów. Na koniec 2018 roku stopa zadłużenia pozostała na poziomie zbliżonym do 31 grudnia 2017 roku.

	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Zobowiązania ogółem	726 319	679 115
Suma pasywów	2 847 782	2 735 869
Stopa zadłużenia	25,5%	24,8%

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu z rokiem ubiegłym wskutek wzrostu salda pożyczek udzielonych oraz salda środków pieniężnych, przy jednoczesnym zwiększeniu salda zobowiązań krótkoterminowych (głównie na skutek wzrostu salda zobowiązań dotyczących środków trwałych).

	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	576 179	218 754
Zobowiązania krótkoterminowe	183 309	140 564
Wskaźnik bieżącej płynności	3,14	1,56

Kapitał obrotowy netto na koniec 2018 roku wyniósł 410 608 tys. zł w porównaniu do 92 332 tys. zł na koniec ubiegłego roku. Wzrost kapitału obrotowego wynika przede wszystkim z wysokiego salda środków pieniężnych na koniec 2018 roku (m.in. na skutek spłaty pożyczki przez węgierską spółkę zależną), jak również z reklasyfikacji pożyczek z aktywów trwałych do aktywów obrotowych ze względu na termin ich płatności przypadający na 2019 rok.

Spółka prognozuje przyszłe przepływy z tytułu zobowiązań finansowych. Prognoza uwzględnia zobowiązania istniejące na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Dla przyszłych okresów odsetkowych przyjmuje się stopy procentowe aktualne na dzień 31 grudnia 2018 roku. Odsetki i raty obligacji kwalifikowane są według dat płatności.

Prognozowane wydatki w okresie	do 1 miesiąca	od 1 miesiąca do 3 miesięcy	od 3 miesięcy do 1 roku	od 1 roku do 3 lat	od 3 lat do 10 lat
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 854	0	11 086	515 488	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	47 681	706	0	0	0
Inne zobowiązania*	51 583	1 378	2 157	6 142	1 058
Razem wydatki z tytułu zobowiązań	102 118	2 084	13 243	521 630	1 058

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

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

30.3 RYZYKO PRAWNE

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

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

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

30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI

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

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

30.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI

30.5.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza

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

30.5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza

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

31. INSTRUMENTY FINANSOWE

31.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2018 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Spółki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie. Na koniec ubiegłego roku do instrumentów finansowych, które jako jedyne zostały ujęte w wartości godziwej przez wynik finansowy, zaliczały się instrumenty pochodne, tj. wbudowany instrument pochodny floor oraz SWAP stopy procentowej. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada już instrumentów pochodnych, zarówno po stronie aktywów, jak i po stronie zobowiązań (opis w nocie 31.3 i 31.4).

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Aktywa finansowe		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	359 170	76 973
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	212 175	442 730
Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)	0	1 722
Zobowiązania finansowe		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	612 816	578 594
Instrumenty pochodne pozostające w powiązaniach zabezpieczających	0	74

31.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

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

	stan na 31.12.2018		stan na 31.12.2017	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
Aktywa finansowe				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	359 170	359 170	76 973	76 973
Pożyczki udzielone	179 341	179 341	398 366	398 366
Pochodne instrumenty finansowe (aktywa)	0	0	1 722	1 722
Inne aktywa finansowe	0	0	6 944	6 944
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	32 834	32 834	37 420	37 420
Zobowiązania finansowe				
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	502 111	503 380	501 778	504 500
Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)	0	0	74	74
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	110 705	110 705	76 816	76 816

Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2018 oraz 31 grudnia 2017 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

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

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

Wartość godziwa instrumentów pochodnych została ustalona na dzień 31 grudnia 2017 roku jako wartość bieżąca szacowanych przyszłych przepływów pieniężnych na podstawie obserwacji krzywych dochodowości. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiada instrumentów pochodnych.

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

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

31.3. WBUDOWANY INSTRUMENT POCHODNY

Na dzień 31 grudnia 2017 roku dokonano wyceny wbudowanego w pożyczki udzielone spółkom zależnym instrumentu pochodnego typu *floor*. Instrument ten jest aktywowany, gdy stopa stanowiąca bazę do wyliczania odsetek od pożyczek udzielonych, tj. EURIBOR 6M, jest niższa niż 0%. Wówczas zgodnie z zapisami umów pożyczek wybierana jest baza równa 0% (więcej informacji na temat pożyczek udzielonych znajduje się w nocie 13). Efektem wyceny było ujęcie na dzień 31 grudnia 2017 roku 1 722 tys. zł w wyniku finansowym Spółki (w Przychodach finansowych).

W związku z wdrożeniem w dniu 1 stycznia 2018 roku MSSF 9 "Instrumenty finansowe" Spółka wycofała instrument typu *floor*, ponieważ, w odróżnieniu od MSR 39, zgodnie z MSSF 9 instrument pochodny nie podlega wydzieleniu.

31.4. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ

Na dzień 26 czerwca 2018 roku przypadł termin wymagalności SWAP'a Stopy Procentowej zawartego w celu zredukowania ryzyka zmian w stopie procentowej i zabezpieczającego przepływy pieniężne związane z wyemitowanymi obligacjami. Kwota instrumentu opiewała na 150 mln zł, co stanowiło 50% pierwszej transzy wyemitowanych obligacji w wysokości 300 mln zł. W 2018 roku Spółka zapłaciła 75 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej. W prezentowanych okresach sprawozdawczych wycena w wartości godziwej SWAP'a została ujęta poprzez inne całkowite dochody w kapitale własnym Spółki. W 2018 roku nie wystąpiła nieefektywność wynikająca z zabezpieczeń przepływów pieniężnych, która powinna być ujęta w wyniku finansowym Spółki.

32. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE)

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

32.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA

Płace i inne krótkoterminowe świadczenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach Orbis S.A.	za rok 2018	za rok 2017
Zarząd		
Gilles Stephane Clavie	2 281	2 226
Ireneusz Andrzej Węglowski	1 083	1 081
Dominik Sołtysik	1 496	1 416
Marcin Szewczykowski	1 043	1 030
Rada Nadzorcza		
Franck Gervais (Członek Rady Nadzorczej od 4 kwietnia 2018 roku, Przewodniczący od 12 czerwca 2018 roku)	0	0
Pierre Boisselier (Członek Rady Nadzorczej od 7 kwietnia 2018 roku)	0	0
Jean-Jacques Dessors (Członek Rady Nadzorczej do 2 marca 2018 roku)	0	0
Artur Gabor	107	98
Christian Karaoglanian	73	62
Jacek Kseń	107	94
Jean-Jacques Morin	0	0
Jan Ozinga (Przewodniczący Rady Nadzorczej do 6 kwietnia 2018 roku)	0	0
Laurent Francois Picheral	0	0
Andrzej Procajło	81	81
Andrzej Przytuła	81	81
Jarosław Szymański	81	81
Bruno Coudry (członek Rady Nadzorczej do dnia 31 marca 2017 roku)	0	17

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.

32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Koszty zakupu usług od spółek Grupy Accor obejmują przede wszystkim:

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

Przychody ze sprzedaży usług jednostkom zależnym obejmują przede wszystkim opłaty z tytułu franczyzy od spółki UAB Hekon, opłaty za zarządzanie spółką Orbis Kontrakty Sp. z o.o., jak również przychody z tytułu świadczenia usług IT dla spółek z Grupy Orbis.

Zakupy od jednostek zależnych obejmują przede wszystkim wzajemne świadczenie usług.

Przychody finansowe obejmują dywidendy od jednostek powiązanych oraz odsetki od pożyczek udzielonych węgierskiej spółkom zależnym: Accor Pannonia Hotels Zrt., UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - PRZYCHODY	2018	2017
Przychody netto ze sprzedaży usług	4 561	3 634
- od jednostki dominującej	1 508	1 545
- od pozostałych spółek z grupy Accor	972	963
- od jednostek zależnych	2 081	1 126
Przychody finansowe	19 707	22 974
- od jednostek zależnych	19 707	22 974
Przychody razem	24 268	26 608

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - KOSZTY	2018	2017
Koszty zakupu usług	47 861	43 192
- od jednostki dominującej	35 839	30 570
- od pozostałych spółek z grupy Accor	9 733	11 016
- od jednostek zależnych	2 289	1 606
Koszty razem	47 861	43 192

NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA	stan na 31.12.2018	stan na 31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług	1 839	1 850
- od jednostki dominującej	779	778
- od pozostałych spółek z grupy Accor	507	321
- od jednostek zależnych	553	751
Należności z tytułu udzielonych pożyczek	179 341	398 366
- od jednostek zależnych	179 341	398 366
Należności razem	181 180	400 216
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	10 567	8 478
- wobec jednostki dominującej	6 456	5 622
- wobec pozostałych spółek z grupy Accor	19	963
- wobec jednostek zależnych	4 092	1 893
Zobowiązania razem	10 567	8 478

Na dzień 31 grudnia 2018 roku oraz 31 grudnia 2017 roku Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

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

33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2018	2017
Bilansowa zmiana stanu należności	3 190	(1 062)
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	190	(426)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(8 945)	(9 563)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(5 565)	(11 051)
Bilansowa zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	18 676	0
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	(15 387)	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	3 289	0
Bilansowa zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	29 860	173
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	(30 943)	(1 020)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1 083)	(847)
Bilansowa zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(14 500)	7 828
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	(725)	(7 616)
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	13 951	0
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	(1 274)	212
Bilansowa zmiana stanu rezerw	1 454	445
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(1 187)	(564)
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	267	(119)
Inne korekty	1 783	(10 064)
aktualizacja wartości aktywów trwałych oraz aktywów przeznaczonych do sprzedaży	1 773	(6 740)
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	10	(1 608)
aktualizacja wartości aktywów finansowych	0	(1 722)
inne	0	6
Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych	1 783	(10 064)

34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 1 lutego 2019 roku, w wykonaniu warunkowej umowy sprzedaży z dnia 20 grudnia 2018 roku, Orbis S.A. przeniósł na spółkę deweloperską prawo użytkowania wieczystego nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu, o łącznej powierzchni 7 919 mkw za pierwotnie uzgodnioną cenę w wysokości 44 000 tys. zł netto.

Ponadto, Orbis S.A. oraz Cube Sp. z o.o. wznowiły w lutym 2019 roku negocjacje mające na celu sfinalizowanie zawieszonyj w październiku ubiegłego roku transakcji sprzedaży hotelu ibis budget Toruń.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019.02.20	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>
2019.02.20	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

Data	Imię i nazwisko	Stanowisko/Funkcja	Podpis
2019.02.20	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	<i>Podpisano kwalifikowanym podpisem elektronicznym</i>