



**Orbis S.A.**

**Raport roczny za 2019 rok**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

20 lutego 2020 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. ....	12
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH .....	30
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF .....	30
2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 "LEASING" NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI .....	32
2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA .....	38
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2019 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	40
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....	44
4.1 PRZYCHODY SEGMENTÓW OPERACYJNYCH W PODZIALE NA RODZAJE USŁUG .....	48
5. PRZYCHODY I KOSZTY .....	49
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY .....	49
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	49
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	49
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE .....	50
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI .....	50
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	51
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI .....	51
5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH .....	51
5.9 PRZYCHODY FINANSOWE .....	51
5.10 KOSZTY FINANSOWE .....	52
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	52
7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA .....	55
8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	58
9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....	58
10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	59
11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	63
12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	66
13. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	68
14. POŻYCZKI UDZIELONE .....	70
15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....	71

16. ZAPASY .....	71
17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	71
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	74
19. AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	74
20. AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA ORAZ ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	76
20.1 UMOWY LEASINGU .....	76
20.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA .....	77
20.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU .....	80
20.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO .....	81
21. KAPITAŁ WŁASNY .....	82
21.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	82
21.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY .....	84
21.3 KAPITAŁ REZERWOWY W CELU UMORZENIA AKCJI .....	84
21.4 ZYSKI ZATRZYMANE .....	85
21.5 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	85
22. OBLIGACJE .....	86
23. ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE .....	87
24. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	89
25. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE .....	89
26. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....	90
27. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	91
28. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE .....	92
29. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE .....	97
29.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z EMISJI OBLIGACJI .....	97
29.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI .....	97
29.3 SPRAWY SPORNE .....	97
30. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI .....	99
30.1 RYZYKO BIZNESOWE .....	99
30.2 RYZYKO FINANSOWE .....	99
30.3 RYZYKO PRAWNE .....	104
30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI .....	104
30.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI .....	104
31. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	105
31.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	105
31.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	105
32. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE) .....	106
32.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA .....	106
32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	107
33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	110
34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	111

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za rok 2019**

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018* <i>(według MSR 17)</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	5.1	<b>934 687</b>	<b>885 101</b>
Usługi obce	5.2	(192 904)	(189 298)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(244 177)	(237 407)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(84 156)	(131 014)
Podatki i opłaty	5.2	(18 367)	(29 474)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(6 192)	(6 357)
Utrata wartości należności	5.2	(447)	(897)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	(513)	(1 012)
<b>EBITDAR</b>		<b>387 931</b>	<b>289 642</b>
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	0	(7 596)
<b>EBITDA operacyjna</b>		<b>387 931</b>	<b>282 046</b>
Amortyzacja	5.2	(138 815)	(127 136)
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>		<b>249 116</b>	<b>154 910</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	57 497	2 052
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	(13 006)	(1 773)
Koszty restrukturyzacji	5.7	(2 144)	(598)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych	5.8	(2 139)	(563)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>289 324</b>	<b>154 028</b>
Przychody finansowe	5.9	160 838	21 676
Koszty finansowe	5.10	(38 436)	(15 697)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>411 726</b>	<b>160 007</b>
Podatek dochodowy	6	(52 471)	(32 732)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>359 255</b>	<b>127 275</b>
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	7	<b>419 421</b>	<b>14 626</b>
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>778 676</b>	<b>141 901</b>
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą</b>			
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w zł)	8	16,90	3,08
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję - działalność kontynuowana (w zł)		7,80	2,76
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję - działalność zaniechana (w zł)		9,10	0,32

\* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

Definicje poszczególnych poziomów wyniku znajdują się w nocie 2.4.1.

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
 za rok 2019

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018* <i>(według MSR 17)</i>
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>778 676</b>	<b>141 901</b>
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	28	(1 457)	(1 187)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		276	215
<b>Składniki, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>			
Efektywna część zysków i strat związanych z instrumentem zabezpieczającym w ramach zabezpieczenia przepływów pieniężnych		0	75
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		0	(14)
<b>Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu</b>		<b>(1 181)</b>	<b>(911)</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>777 495</b>	<b>140 990</b>

\* Dane przekształcone zgodnie z MSSF 5

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

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2019 <i>(według MSSF 16)</i>	31.12.2018 <i>(według MSR 17)</i>
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>2 270 229</b>	<b>2 271 603</b>
Rzeczowe aktywa trwałe, w tym:	10	1 656 742	1 660 408
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20.2	304 803	0
Nieruchomości inwestycyjne, w tym:	11	3 049	4 483
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20.2	2 528	0
Wartości niematerialne, w tym:	12	93 074	109 320
- wartość firmy	12	91 349	107 252
Inwestycje w jednostkach zależnych	13	467 429	467 529
Pożyczki udzielone	14	0	22 815
Inwestycja leasingowa netto	20.4	3 314	0
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	45 853	5 980
Pozostałe aktywa długoterminowe	15	768	1 068
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>1 492 507</b>	<b>567 489</b>
Zapasy	16	4 004	3 820
Należności handlowe	17	36 534	25 132
Należności krótkoterminowe inne	17	11 131	22 841
Pożyczki udzielone	14	0	156 526
Inwestycja leasingowa netto	20.4	489	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	1 440 349	359 170
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:</b>	<b>19</b>	<b>3 321</b>	<b>8 690</b>
- aktywa z tytułu prawa do użytkowania	20.2	2 647	0
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>3 766 057</b>	<b>2 847 782</b>

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

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2019 <i>(według MSSF 16)</i>	31.12.2018 <i>(według MSR 17)</i>
<b>Kapitał własny</b>		<b>2 699 444</b>	<b>2 121 463</b>
Kapitał zakładowy	21.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	21.2	133 333	133 333
Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	21.3	850 000	0
Zyski zatrzymane	21.4	1 198 357	1 470 376
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>477 447</b>	<b>543 010</b>
Obligacje	22	202 314	502 111
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.3	244 023	0
Zobowiązania kontraktowe	23	0	1 854
Przychody przyszłych okresów	24	0	10 928
Zobowiązania długoterminowe inne	25	7 619	7 200
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28	23 491	20 917
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>586 505</b>	<b>183 309</b>
Obligacje	22	300 122	0
Zobowiązania z tytułu leasingu	20.3	19 306	0
Zobowiązania handlowe	27	63 585	48 387
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	27	25 938	53 907
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	109 693	11 455
Zobowiązania kontraktowe	23	18 953	16 822
Przychody przyszłych okresów	24	690	916
Zobowiązania krótkoterminowe inne	27	43 388	47 382
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	28	3 395	3 386
Rezerwy na zobowiązania	26	1 435	1 054
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży, w tym:</b>	19	<b>2 661</b>	<b>0</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	20.3	2 661	0
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>3 766 057</b>	<b>2 847 782</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
 za rok 2019

	Nota	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Kapitał rezerwowy w celu umorzenia akcji	Zyski zatrzymane	Razem
<b>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2018</b>						
<b>Stan na 01.01.2018 (dane zaraportowane)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 272</b>	<b>0</b>	<b>1 405 728</b>	<b>2 056 754</b>
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 9		0	0	0	(1 395)	<b>(1 395)</b>
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15		0	0	0	(1 163)	<b>(1 163)</b>
<b>Stan na 01.01.2018 (dane przekształcone)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 272</b>	<b>0</b>	<b>1 403 170</b>	<b>2 054 196</b>
- zysk netto za okres		0	0	0	141 901	<b>141 901</b>
- inne całkowite dochody/(straty)		0	61	0	(972)	<b>(911)</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>61</b>	<b>0</b>	<b>140 929</b>	<b>140 990</b>
- dywidendy		0	0	0	(73 723)	<b>(73 723)</b>
<b>Stan na 31.12.2018</b>	21	<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>0</b>	<b>1 470 376</b>	<b>2 121 463</b>
<b>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2019</b>						
<b>Stan na 01.01.2019 (dane zaraportowane)</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>0</b>	<b>1 470 376</b>	<b>2 121 463</b>
- korekta z tytułu wdrożenia MSSF 16	2.7	0	0	0	(199 514)	<b>(199 514)</b>
<b>Stan na 01.01.2019 (dane przekształcone)*</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>0</b>	<b>1 270 862</b>	<b>1 921 949</b>
- zysk netto za okres		0	0	0	778 676	<b>778 676</b>
- inne całkowite dochody/(straty)		0	0	0	(1 181)	<b>(1 181)</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>777 495</b>	<b>777 495</b>
- utworzenie kapitału rezerwowego w celu umorzenia akcji	21.3	0	0	850 000	(850 000)	<b>0</b>
<b>Stan na 31.12.2019</b>	21	<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>850 000</b>	<b>1 198 357</b>	<b>2 699 444</b>

\* opis przekształcenia danych znajduje się w nocie 2.7.



**SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŃWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za rok 2019

	Nota	2019 <i>(według MSSF 16)</i>	2018 <i>(według MSR 17)</i>
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem, w tym:</b>		<b>943 132</b>	<b>175 165</b>
- z działalności kontynuowanej		<b>411 726</b>	<b>160 007</b>
- z działalności zaniechanej	7	<b>531 406</b>	<b>15 158</b>
<b>Korekty:</b>		<b>(610 979)</b>	<b>103 014</b>
Amortyzacja	5.2	138 815	127 136
(Zysk)/strata z tytułu różnic kursowych		1 774	(12 548)
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy		(144 704)	(6 958)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(580 072)	(2 052)
Zmiana stanu należności	33	(75 923)	(5 565)
Zmiana stanu zobowiązań kontraktowych	33	2 078	3 289
Zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	33	30 848	(1 083)
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	33	0	(1 274)
Zmiana stanu rezerw	33	3 417	267
Zmiana stanu zapasów		(184)	19
Inne korekty	33	12 972	1 783
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>332 153</b>	<b>278 179</b>
Podatek dochodowy zapłacony	6	(60 381)	(19 845)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>271 772</b>	<b>258 334</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		63 568	17 550
Dywidendy i udziały w zyskach	5.9, 7	164 739	12 360
Spłata udzielonych pożyczek	14	173 270	265 254
Przychody z tytułu odsetek		10 023	9 068
Wpływy netto ze sprzedaży działalności serwisowej	7	579 461	0
Inne wpływy inwestycyjne		6 720	4 860
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe oraz wartości niematerialne		(153 926)	(163 680)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych		0	(10)
Udzielenie pożyczek		0	(33 418)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>843 855</b>	<b>111 984</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Spłata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	22	(13 950)	(14 090)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		0	(73 723)
Płatności zobowiązań z tytułu leasingu	20.3	(17 106)	0
Płatności z tytułu odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu	20.3	(3 430)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>(34 486)</b>	<b>(87 813)</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>1 081 141</b>	<b>282 505</b>
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		38	(308)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>359 170</b>	<b>76 973</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	18	<b>1 440 349</b>	<b>359 170</b>

## 1. WPROWADZENIE

### 1.1 INFORMACJE OGÓLNE

Prezentowane sprawozdanie finansowe spółki Orbis S.A. przedstawia sprawozdanie z sytuacji finansowej według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku i na dzień 31 grudnia 2018 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów i sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2019 rok i za 2018 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 19 lutego 2020 roku.

### 1.2 ORBIS S.A.

Spółka Orbis S.A. z siedzibą w Warszawie, ul. Złota 59, 00-120 Warszawa, Polska jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 22622. Zgodnie z Polską Klasyfikacją Działalności /PKD/ działalność Spółki jest zakwalifikowana w sekcji I w pozycji 5510Z. Spółka posiada nadany numer BDO (Baza Dana Odpadowych) 000046640. Zgodnie z klasyfikacją Giełdy Papierów Wartościowych w Warszawie działalność Spółki jest klasyfikowana w branży hotele i restauracje.

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

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

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

Po transakcji sprzedaży działalności serwisowej, Orbis w pełni koncentruje całą swoją uwagę na podstawowej działalności, tj. na części nieruchomościowej. Orbis S.A. jest w dalszym ciągu największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,5 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka prowadziła działalność w 46 hotelach (9 322 pokoje), zlokalizowanych w 11 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce. Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure, ibis, ibis budget i ibis Styles.

Informacje na temat struktury akcjonariatu znajdują się w nocie 21.1 niniejszego sprawozdania finansowego.

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

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

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

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

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiono w nocie 2.4 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 nowego standardu rachunkowości MSSF 16 "Leasing". Wpływ nowego standardu opisany został w nocie 2.7.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania pewnych kluczowych szacunków księgowych. Zarząd musi także podjąć szereg subiektywnych decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości 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. ODNOSZĄCE 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 2019, zawiera zastrzeżenie dotyczące klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów w okresie porównywalnym, tj. na dzień 31 grudnia 2018 roku.

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

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

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

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

Powyższe podejście do prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntów Zarząd Orbis S.A. stosował konsekwentnie przez cały czas obowiązywania MSR 17. W związku z wejściem w życie MSSF 16 Leasing, Zarząd 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 szerzej w nocie 2.3 informacji dodatkowej do rocznego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok), jednoznaczna jego kwalifikacja jako leasing jest utrudniona. Jednakże biorąc pod uwagę fakt, iż zgodnie z MSSF 16 aktywa z tytułu prawa do użytkowania są ujmowane w bilansie (co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Spółkę podejściem), począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów są traktowane przez Spółkę jako leasing ujmowany zgodnie z MSSF 16 (więcej informacji nt. wpływu MSSF 16 przedstawiono w nocie 2.7 niniejszego sprawozdania finansowego).

## 2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI 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 ogólnosięciowych systemów dystrybucji i rezerwacji oraz udziału w programach lojalnościowych. Opłaty zmienne liczone są jako określony w umowie procent od przychodów z tytułu świadczenia usług noclegowych przez hotele franczyzowe. Przychody z tytułu opłat zmiennych rozpoznawane są w momencie świadczenia przez 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.

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

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

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

#### **2.4.3 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, do dnia 31 października 2019 roku, tj. do dnia sprzedaży działalności serwisowej przez Orbis, jako zobowiązania kontraktowe ujmowane były również opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej (tzw. Entrance Fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. Opłaty te były fakturowane zwykle na początku umowy i rozliczane w czasie przez okres trwania powiązanej z nimi umowy (tj. w okresie funkcjonowania hotelu). Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, stanowiące element umów zawartych w modelu asset light, zostały zbyte w ramach transakcji sprzedaży działalności serwisowej do spółek z Grupy Accor. Więcej informacji na temat transakcji znajduje się w nocie 3.

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

W kosztach finansowych ujmowany jest również koszt odsetkowy netto wynikający z wyceny rezerw na świadczenia pracownicze jak również zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych do wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe (patrz także nota 2.4.18).

#### **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.

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**

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

- prawo do użytkowania dotyczy zidentyfikowanego składnika aktywów (zazwyczaj wyraźnie określonego w umowie);
- umowa przekazuje zasadniczo wszystkie korzyści ekonomiczne z użytkowania danego aktywa;
- umowa daje prawo do kierowania tym, w jaki sposób i w jakim celu użytkuje się dany składnik aktywów.

##### **2.4.6.1 Leasing u leasingobiorcy**

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

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

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

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

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

Spółka zidentyfikowała następujące typy istotnych umów leasingu:

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

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

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

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

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

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



marżę, jaka zostałaby zapłacona przez Spółkę w przypadku zaciągnięcia przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej.

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

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

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

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

Informacja na temat wpływu zastosowania MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu oraz na rok 2019 przedstawiono w nocie 2.7. Pozostałe ujawnienia związane z leasingiem przedstawiono w nocie 20.

#### **2.4.6.2 Leasing u leasingodawcy**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Więcej informacji na temat leasingu u leasingodawcy zamieszczono w nocie 20.

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

Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie, aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez 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 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; 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują 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 ujmują się bezpośrednio w wyniku finansowym.

Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmują 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 ujmują 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 nieznaczne ryzyko zmiany wartości.

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

#### 2.4.14 Aktywa trwałe przeznaczone do zbycia oraz działalność zaniechana

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.

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

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

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

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

#### 2.4.15 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 12.

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

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

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 wyśięgowuje 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 księgowe”); lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnątrz.

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

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 2019 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 rezerwy na podatek odroczony nie powstaje, jeśli różnica przejściowa powstaje z tytułu pierwotnego ujęcia wartości firmy lub z tytułu pierwotnego ujęcia innego składnika aktywów lub zobowiązania w transakcji, która nie ma wpływu ani na wynik podatkowy ani na wynik księgowy.

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

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

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

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

## 2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

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

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

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

W związku z wejściem w życie Interpretacji KIMSF 23 oraz dokonaną w październiku 2019 roku zmianą sposobu rozliczeń z tytułu współpracy ze spółką Orbis Kontrakty, która skutkowałą złożonymi korektami deklaracji podatkowych za lata poprzednie (opis w nocie 3), Spółka uznała, iż niepewność dotycząca zaakceptowania przez organy podatkowe dotychczasowego sposobu rozliczeń z tą spółką zależną istniała już na dzień pierwszego zastosowania Interpretacji. W związku z tym na dzień 1 stycznia 2019 roku Spółka rozpoznała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego w kwocie 13 718 tys. zł wynikające z korekt podatku CIT za lata 2013 - 2018. Jednocześnie na dzień 1 stycznia 2019 roku na oszacowaną kwotę należnych od Orbis Kontrakty przychodów za lata 2013 - 2018 (72,2 mln zł) Spółka rozpoznała aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego w kwocie 13 718 tys. zł. Obydwie korekty zostały ujęte w korespondencji z saldem początkowym zysków zatrzymanych Spółki.

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

**Ponadto, na dzień 19 lutego 2020 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do istniejących standardów zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:**

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później) - Komisja Europejska podjęła decyzję o niezatwierdzeniu omawianego przejściowego standardu w oczekiwaniu na standard właściwy,
- **MSSF 17 „Umowy ubezpieczeniowe”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”** - definicja przedsięwzięcia (obowiązujące w odniesieniu do połączeń, w przypadku których data 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 9 „Instrumenty finansowe”, MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” oraz MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji”** - reforma referencyjnej stopy procentowej (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** - sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” i MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”** - definicja istotności (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później),
- **Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych zawartych w MSSF** (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później).

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

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

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



## 2.7 WPŁYW ZASTOSOWANIA MSSF 16 "LEASING" NA SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI

Obowiązujący od 1 stycznia 2019 roku nowy standard MSSF 16 „Leasing” ma istotny wpływ na sprawozdanie finansowe Spółki.

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

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

Zastosowaną przez Spółkę politykę rachunkowości w odniesieniu do umów leasingowych przedstawiono w nocie 2.4.6.

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, ujmuje się w dniu 1 stycznia 2019 roku w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako zobowiązanie z tytułu leasingu, które wyceniane jest w wartości bieżącej opłat leasingowych pozostających do zapłaty na ten dzień, przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy aktualnej na dzień rozpoczęcia stosowania standardu oraz jako aktywo z tytułu prawa do użytkowania wycenione w wysokości zobowiązania z tytułu leasingu na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu powiększonego o kwoty dokonanych lecz nierozliczonych przed dniem 1 stycznia 2019 roku przedpłat oraz pomniejszonego o naliczone opłaty leasingowe ujęte w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 31 grudnia 2018 roku.

Spółka wyróżnia następujące typy istotnych umów, ujmowanych przed 1 stycznia 2019 roku jako leasingi operacyjne (pozabilansowo): umowy leasingu hoteli, umowy leasingu biur oraz umowy leasingu samochodów. Na dzień 31 grudnia 2018 roku Spółka była stroną umowy leasingu operacyjnego hotelu Sofitel we Wrocławiu, najmu biura w Warszawie oraz umów leasingu 81 samochodów osobowych.

Spółka podjęła decyzję o skorzystaniu z uproszczenia jakie daje paragraf 5 MSSF 16, tj. o nie ujmowaniu zobowiązań z tytułu leasingu oraz aktywów z tytułu prawa do użytkowania w odniesieniu do leasingów krótkoterminowych oraz leasingu przedmiotów niskowartościowych. Opłaty z tego tytułu ujmowane są w kosztach 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 nocie 2.3 Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok), w oparciu o literalne brzmienie paragrafu 9 MSSF 16, Spółka zdecydowała, iż począwszy od 1 stycznia 2019 roku prawa wieczystego użytkowania gruntów traktowane są 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 ujmowane są w bilansie, co jest spójne z dotychczas stosowanym przez Spółkę podejściem.

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

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

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

Dla celów wyceny zobowiązania z tytułu leasingu zastosowano dyskonto przy użyciu krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy na dzień 1 stycznia 2019 roku, która to odzwierciedla przewidywany koszt finansowania zakupu przedmiotu leasingu. 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 przez nią długu w celu sfinansowania zakupu przedmiotu leasingu w instytucji finansowej. W przypadku umowy leasingu hotelu 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 wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień pierwszego zastosowania nowego standardu, tj. na dzień 1 stycznia 2019 roku. W zakresie prezentacji leasingów w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, aktywa z tytułu prawa do użytkowania wykazywane są w tych samych pozycjach, w jakich zaprezentowane zostałyby odpowiednie składniki aktywów, gdyby były własnością Spółki, tj. w rzeczowych aktywach trwałych lub nieruchomościach inwestycyjnych. Zobowiązania z tytułu leasingu są natomiast prezentowane w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oddzielnie od innych zobowiązań. Dodatkowo, aktywa z tytułu prawa do użytkowania, w przypadku wystąpienia przesłanek określonych w MSSF 5, prezentowane są w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży. Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczące tych praw ujmowane są w pozycji zobowiązań związanych z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży.

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

	01.01.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów		korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	01.01.2019 (dane przekształcone)
		a)	b)			
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 271 603</b>	<b>(192 762)</b>	<b>248 959</b>	<b>20 684</b>	<b>667</b>	<b>2 349 151</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 660 408	(238 056)	244 116	20 684	667	1 687 819
- w tym <i>Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16</i>	296 595	(238 056)	(58 539)	-	-	-
- w tym <i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	302 655	20 684	667	324 006
Nieruchomości inwestycyjne	4 483	(1 505)	4 843	-	-	7 821
- w tym <i>Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16</i>	1 505	(1 505)	-	-	-	-
- w tym <i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	4 843	-	-	4 843
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 980	46 799	-	-	-	52 779
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>567 489</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>567 489</b>
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>8 690</b>	<b>(6 752)</b>	<b>5 455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>7 393</b>
- w tym <i>Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16</i>	6 752	(6 752)	-	-	-	-
- w tym <i>Aktywa z tytułu prawa do użytkowania</i>	-	-	5 455	-	-	5 455
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>2 847 782</b>	<b>(199 514)</b>	<b>254 414</b>	<b>20 684</b>	<b>667</b>	<b>2 924 033</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 121 463</b>	<b>(199 514)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1 921 949</b>
Zyski zatrzymane	1 470 376	(199 514)	-	-	-	1 270 862
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>543 010</b>	<b>-</b>	<b>239 710</b>	<b>13 262</b>	<b>233</b>	<b>796 215</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	239 710	13 262	233	253 205
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>183 309</b>	<b>-</b>	<b>9 249</b>	<b>7 422</b>	<b>434</b>	<b>200 414</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	-	9 249	7 422	434	17 105
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 455</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>5 455</b>
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>2 847 782</b>	<b>(199 514)</b>	<b>254 414</b>	<b>20 684</b>	<b>667</b>	<b>2 924 033</b>

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

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

Łączny wpływ pierwszego zastosowania nowego standardu MSSF 16 na sumę bilansową Spółki wynosi 76 251 tys. zł. Różnica między wartością przyszłych minimalnych opłat z tytułu leasingu operacyjnego wykazaną w nocie 28 do Jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2018 rok (32 158 tys. zł) a zobowiązaniami z tytułu leasingu ujętymi w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w dniu pierwszego zastosowania (275 765 tys. zł) wynika z:

- dyskonta zastosowanego do przyszłych minimalnych opłat ujawnionych zgodnie z MSR 17 w jednostkowym sprawozdaniu finansowym za rok 2018 (-440 tys. zł),
- ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów, które nie były traktowane przez Spółkę pod MSR 17 jako leasingi operacyjne (254 414 tys. zł),
- braku rozpoznania na dzień 1 stycznia 2019 roku zobowiązania z tytułu najmu biura w Warszawie, ponieważ jego przekazanie do użytkowania nastąpiło dopiero w I połowie 2019 roku (-10 367 tys. zł).

Średnia ważona krańcowa stopa procentowa spółki Orbis zastosowana do zobowiązań z tytułu leasingu ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na dzień 1 stycznia 2019 roku wyniosła 4,76%.

### Wpływ zastosowania MSSF 16 na sprawozdanie finansowe za 2019 rok

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

	31.12.2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia prawa wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowej	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	31.12.2019 (dane zaraportowane)
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>2 202 192</b>	<b>53 828</b>	<b>13 240</b>	<b>969</b>	<b>2 270 229</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	1 640 061	6 909	8 804	968	1 656 742
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	288 122	(288 122)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	295 031	8 804	968	304 803
Nieruchomości inwestycyjne	1 300	1 749	-	-	3 049
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	779	(779)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	2 528	-	-	2 528
Inwestycja leasingowa netto	-	-	3 314	-	3 314
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	(440)	45 170	1 122	1	45 853
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>1 492 018</b>	<b>-</b>	<b>489</b>	<b>-</b>	<b>1 492 507</b>
Należności krótkoterminowe inne	11 131	-	-	-	11 131
Inwestycja leasingowa netto	-	-	489	-	489
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>4 149</b>	<b>(828)</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3 321</b>
- w tym Prawa wieczystego użytkowania gruntów ujmowane zgodnie z MSR 16	3 475	(3 475)	-	-	-
- w tym Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	-	2 647	-	-	2 647
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>3 698 359</b>	<b>53 000</b>	<b>13 729</b>	<b>969</b>	<b>3 766 057</b>
<b>Kapitał własny</b>	<b>2 896 799</b>	<b>(192 566)</b>	<b>(4 786)</b>	<b>(3)</b>	<b>2 699 444</b>
Zyski zatrzymane	1 395 712	(192 566)	(4 786)	(3)	1 198 357
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>233 424</b>	<b>233 641</b>	<b>9 825</b>	<b>557</b>	<b>477 447</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	233 641	9 825	557	244 023
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>568 136</b>	<b>9 264</b>	<b>8 690</b>	<b>415</b>	<b>586 505</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	10 201	8 690	415	19 306
Zobowiązania krótkoterminowe inne	44 325	(937)	-	-	43 388
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży</b>	<b>-</b>	<b>2 661</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2 661</b>
- zobowiązania z tytułu leasingu	-	2 661	-	-	2 661
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>3 698 359</b>	<b>53 000</b>	<b>13 729</b>	<b>969</b>	<b>3 766 057</b>

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

	12 miesięcy 2019 (bez wpływu MSSF 16)	korekta z tytułu ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów	korekta z tytułu ujęcia leasingu hotelu oraz powierzchni biurowej	korekta z tytułu ujęcia leasingu samochodów	12 miesięcy 2019 (dane zaraportowane)
Przychody netto ze sprzedaży	934 687	-	-	-	934 687
Usługi obce	(193 434)	-	-	530	(192 904)
Podatki i opłaty	(30 749)	12 382	-	-	(18 367)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	(460)	-	(53)	-	(513)
<b>EBITDAR</b>	<b>375 072</b>	<b>12 382</b>	<b>(53)</b>	<b>530</b>	<b>387 931</b>
Koszty wynajmu nieruchomości	(8 563)	-	8 563	-	0
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>366 509</b>	<b>12 382</b>	<b>8 510</b>	<b>530</b>	<b>387 931</b>
Amortyzacja	(129 949)	50	(8 401)	(515)	(138 815)
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>236 560</b>	<b>12 432</b>	<b>109</b>	<b>15</b>	<b>249 116</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości	49 346	8 151	-	-	57 497
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	(7 251)	-	(5 755)	-	(13 006)
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>274 372</b>	<b>20 583</b>	<b>(5 646)</b>	<b>15</b>	<b>289 324</b>
Przychody/(koszty) finansowe	134 689	(12 005)	(261)	(21)	122 402
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>409 061</b>	<b>8 578</b>	<b>(5 907)</b>	<b>(6)</b>	<b>411 726</b>
Podatek dochodowy	(51 963)	(1 630)	1 121	1	(52 471)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>357 098</b>	<b>6 948</b>	<b>(4 786)</b>	<b>(5)</b>	<b>359 255</b>
<b>Działalność zaniechana</b>	<b>419 419</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>2</b>	<b>419 421</b>
<b>Zysk netto za okres</b>	<b>776 517</b>	<b>6 948</b>	<b>(4 786)</b>	<b>(3)</b>	<b>778 676</b>
<b>Całkowite dochody/(straty) za okres</b>	<b>775 336</b>	<b>6 948</b>	<b>(4 786)</b>	<b>(3)</b>	<b>777 495</b>

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

## 2.8 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA

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

### Ważne oszacowania i osądy księgowe

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 oraz w nocie 10.

(c) *Utrata wartości firmy*

Test na utratę wartości przeprowadza się raz na rok lub częściej, jeśli wystąpią ku temu przesłanki, zgodnie z zasadą rachunkowości przedstawioną w nocie 12. Wartość odzyskiwalna ośrodków wypracowujących środki pieniężne, czyli 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 28 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.

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

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

(h) *Okres trwania umów leasingowych*

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

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



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

Do najważniejszych wydarzeń 2019 roku, mających wpływ na dane finansowe spółki Orbis S.A. należą:

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

W dniu 17 maja 2019 roku Zarząd Orbis S.A., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy). Ponadto, w dniu 29 maja 2019 roku Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję dotyczącą zbycia działalności serwisowej (umów franczyzy i zarządzania) świadczonej przez Orbis i spółki należące do jego Grupy Kapitałowej (tzw. asset light).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Decyzja Orbis S.A. i spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. o zawarciu umowy wsparcia handlowego, dokonaniu rozliczenia z tytułu usług świadczonych przez Orbis S.A. na rzecz spółki zależnej, skorygowaniu rozliczeń podatkowych oraz zobowiązaniu Orbis S.A. do wniesienia dopłat do spółki zależnej**

W dniu 14 października 2019 roku Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o: (i) zawarciu przez Orbis i jego spółkę zależną Orbis Kontrakty Sp. z o.o. umowy wsparcia handlowego obejmującej okres 2013 - 2018 oraz przyszłą współpracę, (ii) dokonaniu rozliczenia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis na rzecz Orbis Kontrakty w okresie 2013 - 2018, (iii) skorygowaniu rozliczeń na gruncie podatku dochodowego od osób prawnych i podatku od towarów i usług oraz (iv) zobowiązaniu Orbis do wniesienia dopłat do kapitału zakładowego Orbis Kontrakty.

W latach 2013 - 2018 Orbis Kontrakty świadczyła usługi na rzecz dostawców współpracujących z podmiotami z Grupy Orbis dostarczających poszczególne towary i usługi na rzecz hoteli i pobierał od nich wynagrodzenie uzależnione od wielkości obrotu wygenerowanego m.in. przez zakupy podmiotów z Grupy Orbis u tych dostawców.

W toku prowadzonych analiz związanych ze sprzedażą działalności serwisowej Orbis S.A. (tzw. asset light) doradcy Spółki wskazali, iż opisany powyżej model może powodować ryzyka podatkowe po stronie Orbisu, związane w szczególności z korzystaniem przez Orbis Kontrakty, w ramach prowadzonej działalności, z potencjału nabywczego Orbis (sieci hoteli prowadzonej przez Orbis), z tytułu którego Orbis Kontrakty nie wypłacał Orbisowi wynagrodzenia.

W związku z powyższym Zarząd Orbis S.A. podjął decyzję o: (i) zawarciu umowy wsparcia handlowego regulującej relacje pomiędzy Orbis i Orbis Kontrakty, która obejmuje okres 2013 - 2018 oraz przyszłą współpracę, (ii) żądaniu zapłaty przez Orbis od Orbis Kontrakty przewidzianego w umowie wsparcia handlowego wynagrodzenia za lata 2013 - 2018 w łącznej kwocie 72,2 mln złotych (plus VAT) oraz (iii) odpowiednim skorygowaniu rozliczeń podatkowych Orbis S.A. za lata 2013 - 2018. W wyniku złożonych korekt deklaracji CIT i VAT Spółka zapłaciła odsetki od zaległości podatkowych w łącznej kwocie 7,6 mln zł.

Dodatkowo, w dniu 18 października 2019 roku Orbis S.A. – jako jedyny wspólnik Orbis Kontrakty – podjął uchwałę o wniesieniu dopłat do kapitału Orbis Kontrakty w łącznej kwocie 58,5 mln zł. Kwota dopłat została potrącona z części należności Orbis S.A. z tytułu wynagrodzenia za usługi świadczone na rzecz Orbis Kontrakty w latach 2013 - 2018. Zgodnie z zawartą umową potrącenia, nieumorzona część należności tj. kwota 30,3 mln zł, została uregulowana przez Orbis Kontrakty w listopadzie 2019 roku.

Opisana powyżej kwota należnego od Orbis Kontrakty Sp. z o.o. wynagrodzenia za lata 2013 - 2018 (72,2 mln zł) została ujęta jako pomniejszenie kosztów działalności operacyjnej w jednostkowym rachunku zysków i strat Orbis S.A. za rok 2019. Zapłacone odsetki od zaległości podatkowych w łącznej kwocie 7,6 mln zł zostały ujęte w kosztach finansowych.

### **Transakcje sprzedaży nieruchomości:**

#### **Zbycie nieruchomości niehotelowej we Wrocławiu**

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

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

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

### **Zbycie nieruchomości niehotelowej w Szczecinie**

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

### **Finalizacja transakcji sprzedaży byłego hotelu Giewont w Zakopanem**

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

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

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

#### 4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI

Zgodnie z wymogami MSSF 8, 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 2019 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

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

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.

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

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

Działalność nieprzypisana obejmuje przychody i koszty Biura Zarządu (w tym przychody i koszty z wynajmu nieruchomości inwestycyjnych oraz przychody z tytułu franczyzy i zarządzania, które zostały zakwalifikowane do działalności zaniechanej) 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 2019 i 2018 roku w podziale na segmenty operacyjne kształtują się następująco:

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

Dane za 2019 rok bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>721 939</b>	<b>202 523</b>	<b>10 225</b>	<b>934 687</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	721 939	202 523	10 225	934 687
<b>EBITDAR</b>	<b>280 986</b>	<b>90 716</b>	<b>3 370</b>	<b>375 072</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>273 302</b>	<b>90 716</b>	<b>2 491</b>	<b>366 509</b>
Amortyzacja	(93 354)	(32 914)	(3 681)	(129 949)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>179 948</b>	<b>57 802</b>	<b>(1 190)</b>	<b>236 560</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	37 812	37 812
<b>Zysk z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>179 948</b>	<b>57 802</b>	<b>36 622</b>	<b>274 372</b>
Przychody/(koszty) finansowe	(2 865)	(650)	138 204	134 689
Podatek dochodowy	0	0	(51 963)	(51 963)
<b>Zysk netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>177 083</b>	<b>57 152</b>	<b>122 863</b>	<b>357 098</b>
Działalność zaniechana	0	0	419 419	419 419
<b>Zysk netto</b>	<b>177 083</b>	<b>57 152</b>	<b>542 282</b>	<b>776 517</b>

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>690 708</b>	<b>185 126</b>	<b>9 267</b>	<b>885 101</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	690 708	185 126	9 267	885 101
<b>EBITDAR</b>	<b>282 686</b>	<b>89 066</b>	<b>(82 110)</b>	<b>289 642</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>275 090</b>	<b>89 066</b>	<b>(82 110)</b>	<b>282 046</b>
Amortyzacja	(94 826)	(28 897)	(3 413)	(127 136)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>180 264</b>	<b>60 169</b>	<b>(85 523)</b>	<b>154 910</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	(882)	(882)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>180 264</b>	<b>60 169</b>	<b>(86 405)</b>	<b>154 028</b>
Przychody/(koszty) finansowe	(2 410)	(353)	8 742	5 979
Podatek dochodowy	0	0	(32 732)	(32 732)
<b>Zysk/(strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>177 854</b>	<b>59 816</b>	<b>(110 395)</b>	<b>127 275</b>
Działalność zaniechana	0	0	14 626	14 626
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>177 854</b>	<b>59 816</b>	<b>(95 769)</b>	<b>141 901</b>

Poniższa tabela zawiera inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych za 2019 i 2018 rok:

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

Dane za 2019 rok bez wpływu MSSF 16	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 175 459	431 672	595 061	2 202 192
- wartość firmy	31 845	59 504	0	91 349
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	467 429	467 429
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	(1 096)	0	656	(440)
Aktywa obrotowe, w tym:	22 117	4 099	1 465 802	1 492 018
- środki pieniężne	0	0	1 440 349	1 440 349
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	0	3 475	674	4 149
Wartość nakładów inwestycyjnych	94 942	27 422	9 077	131 441

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

W 2019 oraz 2018 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 2019 oraz 2018 rok w podziale na rodzaje usług wraz z ich uzgodnieniem do prezentowanych w nocie 4 segmentów operacyjnych.

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

Dane za 2018 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody w podziale na rodzaje usług:</b>	<b>690 708</b>	<b>185 126</b>	<b>9 267</b>	<b>885 101</b>
Usługi noclegowe	467 573	144 380	0	611 953
Usługi gastronomiczne	196 989	34 157	0	231 146
Pozostałe	26 146	6 589	9 267	42 002

## 5. PRZYCHODY I KOSZTY

### 5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2019	2018
Przychody z usług noclegowych	639 458	611 953
Przychody z usług gastronomicznych	250 931	231 146
Pozostałe przychody	44 298	42 002
<i>w tym przychody z najmu nieruchomości</i>	13 461	14 638
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>934 687</b>	<b>885 101</b>
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	5 979	4 561

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	2019	2018
Amortyzacja	(138 815)	(127 136)
Koszt wynajmu nieruchomości	0	(7 596)
Usługi obce	(192 904)	(189 298)
Koszty świadczeń pracowniczych	(244 177)	(237 407)
Zużycie materiałów i energii	(84 156)	(131 014)
Podatki i opłaty	(18 367)	(29 474)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(6 192)	(6 357)
podróże służbowe	(2 090)	(2 564)
składki na ubezpieczenia	(1 778)	(1 694)
tantiemy praw autorskich	(1 452)	(1 424)
inne	(872)	(675)
Utrata wartości należności	(447)	(897)
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>(685 058)</b>	<b>(729 179)</b>

### 5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2019	2018
Wynagrodzenia	(191 290)	(191 202)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	(796)	474
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	(1 704)	2 125
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	(847)	(131)
Świadczenia na rzecz pracowników	(49 540)	(48 673)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>(244 177)</b>	<b>(237 407)</b>

Szczegółowa informacja na temat rezerw na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne znajduje się w nocie 28 niniejszego sprawozdania finansowego.

#### 5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE NETTO	2019	2018
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	173	76
Refundacja kosztów	125	243
Otrzymane odszkodowania	488	378
Rozwiązanie rezerwy na sprawy sądowe	49	3
Inne	545	332
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>1 380</b>	<b>1 032</b>
Niedopłata z tytułu zmiany kursu walut	(1 000)	(847)
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(83)	(159)
Straty poniesione w wyniku zdarzeń losowych	(79)	(168)
Koszty związane z zamknięciem hoteli i likwidacją majątku	(299)	(192)
Utworzenie rezerwy na sprawy sądowe	(153)	0
Inne	(279)	(678)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(1 893)</b>	<b>(2 044)</b>
<b>Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem</b>	<b>(513)</b>	<b>(1 012)</b>

#### 5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2019	2018
Przychody ze sprzedaży	75 089	12 622
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(16 794)	(10 454)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(798)	(116)
<b>Wynik na sprzedaży nieruchomości razem</b>	<b>57 497</b>	<b>2 052</b>

W 2019 roku Orbis S.A. osiągnął następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej położonej we Wrocławiu**, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu, budynku i urządzenia, wyniósł 44 000 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi osiągnął wartość 41 426 tys. zł,
- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **ibis budget Toruń** oraz sprzedaż **sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym** nastąpiła za łączną kwotę 11 000 tys. zł netto, a wynik na tej transakcji (wraz z kosztami dodatkowymi) wyniósł 1 111 tys. zł,
- sprzedaż **nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej w Szczecinie** przy ul. 3-go Maja za cenę 3 700 tys. zł, natomiast zysk Spółki na tej transakcji wyniósł 3 687 tys. zł,
- przychód ze sprzedaży **nieruchomości w Zakopanem** wyniósł 10 928 tys. zł, natomiast wynik na tej transakcji wyniósł 9 350 tys. zł,
- przychód ze sprzedaży **nieruchomości niehotelowej położonej w Szczecinie** przy ul. Panieńskiej, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu oraz prawo własności części budynku, wyniósł 4 521 tys. zł, natomiast zysk na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi osiągnął wartość 1 901 tys. zł,
- zysk na sprzedaży pozostałych nieruchomości niehotelowych (w tym we Włocławku, Bielsku-Białej oraz w Katowicach) w łącznej wysokości 22 tys. zł.

## 5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2019	2018
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(3 811)	0
Ujęcie odpisów na środki trwałe w budowie	(955)	(1 521)
Ujęcie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	0	(252)
Ujęcie odpisów na wartości niematerialne	(2 485)	0
Ujęcie odpisów na aktywa z tytułu prawa do użytkowania	(5 755)	0
<b>Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem</b>	<b>(13 006)</b>	<b>(1 773)</b>

Informacje dotyczące odpisów aktualizujących znajdują się w nocie 10, 11, 12 i 20.

## 5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2019	2018
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(1 868)	(1 636)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	(276)	1 038
<b>Koszty restrukturyzacji razem</b>	<b>(2 144)</b>	<b>(598)</b>

## 5.8 WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH

WYNIK INNYCH ZDARZEŃ JEDNORAZOWYCH	2019	2018
Koszty związane z podziałem Spółki i procesem sprzedaży działalności związanej z posiadaniem nieruchomości (tzw. asset heavy)	(2 139)	(563)
<b>Wynik innych zdarzeń jednorazowych razem</b>	<b>(2 139)</b>	<b>(563)</b>

## 5.9 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2019	2018
Dywidendy i udziały w zyskach *	150 390	0
Odsetki od depozytów/lokat	6 277	1 689
Różnice kursowe	0	12 607
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych, należności własnych	4 162	7 380
Pozostałe	9	0
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>160 838</b>	<b>21 676</b>

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

## 5.10 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2019	2018
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(14 276)	(14 423)
Naliczone odsetki od zobowiązań leasingowych	(12 340)	0
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(699)	(713)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	(951)	(467)
Różnice kursowe	(2 267)	0
Odsetki za zwłokę *	(7 903)	(84)
Pozostałe	0	(10)
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>(38 436)</b>	<b>(15 697)</b>

\* W wyniku korekty rozliczenia wierzytelności z tytułu usług świadczonych przez Orbis S.A. spółce zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w latach 2013 - 2018 (więcej informacji na ten temat w nocie 3), Spółka skorygowała również rozliczenia podatkowe za te lata. Na skutek złożonych korekt deklaracji CIT i VAT, Spółka zapłaciła odsetki od zaległości podatkowych w łącznej kwocie 7 643 tys. zł, które zostały ujęte w kosztach finansowych w pozycji Odsetki za zwłokę.

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

W 2019 roku Orbis zapłacił 13 950 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 3 430 tys. zł odsetek od zobowiązań z tytułu leasingu ujmowanych zgodnie z MSSF 16.

## 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2019	2018
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(33 693)</b>	<b>(31 274)</b>
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(32 841)	(31 638)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(852)	364
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>(18 778)</b>	<b>(1 458)</b>
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(18 778)	(1 458)
<b>Obciążenie podatkowe w rachunku zysków i strat (działalność kontynuowana)</b>	<b>(52 471)</b>	<b>(32 732)</b>

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

	2019	2018
<b>Zysk przed opodatkowaniem (działalność kontynuowana)</b>	<b>411 726</b>	<b>160 007</b>
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(78 228)	(30 401)
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	(1 394)	131
Korekty dotyczące odroczonego podatku dochodowego z lat ubiegłych	1 505	0
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(4 567)	(2 404)
Efekt podatkowy wykorzystanych strat podatkowych oraz kosztów limitowanych z lat poprzednich	1 756	0
Efekt podatkowy dywidend otrzymanych	28 574	0
Inne	(117)	(58)
<b>Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej (działalność kontynuowana)</b>	<b>(52 471)</b>	<b>(32 732)</b>

W wyniku wprowadzonych zmian do ustawy o podatku dochodowym od osób prawnych począwszy od roku 2018 na przedmiot opodatkowania podatkiem CIT składa się dochód stanowiący sumę dochodu osiągniętego z dwóch źródeł: zysków kapitałowych oraz z pozostałej działalności. Brak jest możliwości kompensowania strat poniesionych w ramach jednego źródła dochodami uzyskanymi z innych źródeł przychodów. Za 2019 Spółka rozpoznała dochód zarówno ze źródła przychody z zysków kapitałowych, jak i z działalności operacyjnej. Z kolei w 2018 roku Spółka poniosła stratę ze źródła przychody z zysków kapitałowych oraz dochód z działalności operacyjnej.

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

<b>ROZRACHUNKI Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>	<b>stan na 31.12.2018</b>
Należności z tytułu podatku dochodowego	0	0
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	(109 693)	(11 455)
<b>Razem należności (zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>(109 693)</b>	<b>(11 455)</b>

W 2018 i 2019 roku Spółka stosowała uproszczoną formę wpłacania zaliczek na podatek dochodowy od osób prawnych. Kwota miesięcznej zaliczki ustalana jest w wysokości podatku należnego wykazanego w rocznym zeznaniu podatkowym złożonym w roku podatkowym poprzedzającym dany rok podatkowy.

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

PODATEK ODRO CZONY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>99 041</b>	<b>19 472</b>
Odniesione na wynik finansowy	98 201	18 910
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	31 641	0
- zobowiązania z tytułu leasingu	50 538	0
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	5 337	5 645
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	4 269	4 054
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	5 419	5 985
- aktywowane straty podatkowe	0	1 043
- pożyczki udzielone	0	669
- aktualizacja należności	427	543
- aktualizacja udziałów w jednostkach powiązanych	11	11
- wycena zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	487	485
- opłaty za przystąpienie do sieci	0	377
- inne	72	98
Odniesione na kapitał własny	840	562
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	840	562
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>53 188</b>	<b>13 492</b>
Odniesiona na wynik finansowy	53 097	13 401
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	49 600	13 150
- przychody niezafakturowane	3 191	23
- różnice kursowe	214	214
- inne	92	14
Odniesiona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
<b>Aktywa/(Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto</b>	<b>45 853</b>	<b>5 980</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku podatek odroczonego prezentowany jest per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## 7. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

W dniu 17 maja 2019 roku Zarząd Orbis S.A., na podstawie przeprowadzonych analiz, podjął decyzję o podziale prowadzonej w ramach całej Grupy Kapitałowej Orbis działalności na część serwisową, obejmującą świadczenie usług dla hoteli na podstawie umów franczyzy i umów o zarządzanie (tzw. asset light) oraz na część związaną z posiadaniem nieruchomości hotelowych (tzw. asset heavy), a następnie w dniu 29 maja 2019 roku podjął decyzję dotyczącą zbycia działalności serwisowej świadczonej przez Orbis S.A. i spółki należące do Grupy Kapitałowej Orbis.

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

W efekcie powyższych działań, **w dniu 31 października 2019 roku sfinalizowana została sprzedaż całej hotelowej działalności serwisowej (tzw. asset light business)** przez Orbis S.A. i jego wybrane spółki zależne („Sprzedający”) na rzecz spółek zależnych od Accor S.A. („Nabywcy”), za łączną kwotę 1 218 360 tys. zł netto, z czego **579 624 tys. zł netto należne bezpośrednio Orbis S.A.** Uzgodniona cena została zapłacona przez Nabywców dniu sprzedaży. Więcej informacji na temat transakcji zamieszczono w nocie 3.

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

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



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

ZYSK NETTO Z DZIAŁALNOŚCI ZANIECHANEJ	2019	2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	<b>16 119</b>	<b>15 044</b>
Koszty działalności operacyjnej, w tym:	(12 321)	(12 245)
<i>Koszty świadczeń pracowniczych</i>	(1 271)	(1 561)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	(1)	(1)
<b>EBITDAR</b>	<b>3 797</b>	<b>2 798</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>3 797</b>	<b>2 798</b>
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>3 797</b>	<b>2 798</b>
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>	<b>3 797</b>	<b>2 798</b>
Przychody z tytułu dywidendy	14 349	12 360
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>18 146</b>	<b>15 158</b>
Podatek dochodowy	(721)	(532)
<b>Zysk netto</b>	<b>17 425</b>	<b>14 626</b>
Zysk ze zbycia działalności serwisowej	513 260	0
Podatek dochodowy dotyczący sprzedanej działalności serwisowej	(111 264)	0
<b>Zysk netto z działalności zaniechanej</b>	<b>419 421</b>	<b>14 626</b>
<b>Całkowite dochody z działalności zaniechanej</b>	<b>419 421</b>	<b>14 626</b>

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

ZYSK ZE ZBYCIA DZIAŁALNOŚCI SERWISOWEJ	2019
Przychód ze sprzedaży	579 624
Zbyte aktywa netto	(60 443)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(5 921)
<b>Zysk ze zbycia działalności serwisowej</b>	<b>513 260</b>

WPŁYWY PIENIĘŻNE NETTO ZE ZBYCIA DZIAŁALNOŚCI SERWISOWEJ	2019
Środki pieniężne otrzymane	579 624
Zbyte saldo środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	(163)
<b>Wpływy netto ze zbycia działalności serwisowej</b>	<b>579 461</b>

ZBYTE AKTYWA NETTO	2019
<b>Aktywa trwałe</b>	<b>74 975</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	3 426
Wartości niematerialne	12 949
Inwestycje w jednostkach zależnych	58 600
<b>Aktywa obrotowe</b>	<b>12 256</b>
Należności handlowe	9 411
Należności krótkoterminowe inne	2 682
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	163
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>87 231</b>
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>	<b>3 628</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	255
Zobowiązania kontraktowe	1 573
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	1 800
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>23 160</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu	243
Zobowiązania handlowe	17 844
Zobowiązania kontraktowe	228
Zobowiązania krótkoterminowe inne	4 735
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	110
<b>PASYWA RAZEM</b>	<b>26 788</b>
<b>ZBYTE AKTYWA NETTO</b>	<b>60 443</b>

Koszty sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light) wyniosły 5,9 mln zł i obejmują głównie koszty usług prawnych, doradztwa podatkowego oraz koszty przygotowania wycen działalności serwisowej.

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

PRZEPIŁYWY PIENIĘŻNE	2019	2018
Przepływy z działalności operacyjnej	(2 845)	2 266
Przepływy z działalności inwestycyjnej	14 349	12 360
<b>Razem przepływy pieniężne netto</b>	<b>11 504</b>	<b>14 626</b>

## 8. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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:

	2019	2018
Zysk netto	778 676	141 901
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt.)	46 077	46 077
<b>Zysk na akcję (w zł)</b>	<b>16,90</b>	<b>3,08</b>

## 9. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

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

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

## 10. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Środki trwałe	1 294 754	1 572 031
Środki trwałe w budowie	57 185	88 377
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	304 803	0
<b>Rzeczowe aktywa trwałe razem</b>	<b>1 656 742</b>	<b>1 660 408</b>

\* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w notcie 20.2.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2019 roku**:

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

\* więcej informacji znajduje się w notcie 2.7.

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

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

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

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

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

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>109 543</b>	<b>296 677</b>	<b>2 409 586</b>	<b>620 092</b>	<b>344</b>	<b>3 436 242</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(11 283)	(50 841)	(1 436 917)	(393 305)	(335)	(1 892 681)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>98 260</b>	<b>245 836</b>	<b>972 669</b>	<b>226 787</b>	<b>9</b>	<b>1 543 561</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>13 007</b>	<b>2 577</b>	<b>93 540</b>	<b>59 585</b>	<b>0</b>	<b>168 709</b>
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
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(6 752)</b>	<b>(8 034)</b>	<b>(446)</b>	<b>0</b>	<b>(15 232)</b>
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)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>110 482</b>	<b>238 056</b>	<b>980 213</b>	<b>243 273</b>	<b>7</b>	<b>1 572 031</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>122 550</b>	<b>291 664</b>	<b>2 490 392</b>	<b>667 039</b>	<b>109</b>	<b>3 571 754</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(12 068)	(53 608)	(1 510 179)	(423 766)	(102)	(1 999 723)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>110 482</b>	<b>238 056</b>	<b>980 213</b>	<b>243 273</b>	<b>7</b>	<b>1 572 031</b>

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

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Wartość brutto środków trwałych w budowie	59 660	96 711
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	(2 475)	(8 334)
<b>Środki trwałe w budowie razem</b>	<b>57 185</b>	<b>88 377</b>

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2019 roku a 31 grudnia 2018 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 131 441 tys. zł, sprzedaży nieruchomości zlokalizowanej w Toruniu zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym w wysokości 4 550 tys. zł, przyjęć na stan aktywów trwałych w kwocie 157 104 tys. zł oraz dokonania odpisu aktualizującego w kwocie 955 tys. zł.

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

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(25 610)</b>	<b>(14 941)</b>
ujęcie odpisu na środki trwałe	(3 811)	0
ujęcie odpisu na środki trwałe w budowie	(955)	(1 521)
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	9 752	0
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	435	763
przeniesienie z aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(9 911)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(20 189)</b>	<b>(25 610)</b>

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

Na dzień bilansowy Spółka dokonała przeglądu wartości ekonomicznej ośrodków wypracowujących środki pieniężne (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 przyjęła, iż wdrożenie MSSF 16 oraz sprzedaż działalności serwisowej i podpisanie nowych umów o zarządzanie hotelami stanowią wystarczające przesłanki do objęcia testem na utratę wartości wszystkich nieruchomości hotelowych.

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

Na podstawie przeprowadzonego testu Spółka stwierdziła istotną utratę wartości jednego z testowanych hoteli własnych i ujęła w księgach odpis z tego tytułu w kwocie 3 811 tys. zł. Dodatkowo w wyniku przeprowadzonego testu został rozpoznany odpis aktualizujący wartość leasingowanego hotelu we Wrocławiu w kwocie 5 755 tys. zł.

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

- przy wzroście stopy dyskonta o 0,5 pkt % dokonany w 2019 roku odpis powinien być wyższy o 349 tys. zł oraz dodatkowo należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości dla czterech hoteli w łącznej kwocie 2 784 tys. zł,
- przyjęcie długoterminowej stopy wzrostu na poziomie 0,5% wpłynęłoby na konieczność zwiększenia dokonanego w 2019 roku odpisu o 212 tys. zł oraz rozpoznania dodatkowego odpisu z tytułu utraty wartości dla czterech hoteli w łącznej kwocie 1 727 tys. zł.
- przy zmianie wskaźnika RevPAR niższej o 0,5 pkt % od przyjętej w przeprowadzonym teście, dokonany w 2019 roku odpis powinien być wyższy o 220 tys. zł oraz dodatkowo należałoby rozpoznać odpis z tytułu utraty wartości dla czterech hoteli w łącznej kwocie 1 120 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 955 tys. zł.

Ujęcia oraz odwrócenia odpisów aktualizacyjnych wartość środków trwałych i środków trwałych w budowie pokazane są w rachunku zysków i strat w pozycji Aktualizacja wartości aktywów trwałych. Żaden z ujętych w 2019 i 2018 roku odpisów nie był jednostkowo istotny.

W roku 2019 Spółka zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 9 752 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu ibis budget Toruń oraz sąsiedniej nieruchomości zabudowanej niedokończonym budynkiem hotelowym.

## 11. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

Na pozycję nieruchomości inwestycyjnych w łącznej wysokości 3 049 tys. zł składają się, oprócz nieruchomości ujętych zgodnie z MSR 40 "Nieruchomości inwestycyjne" (521 tys. zł), również aktywa z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing" (2 528 tys. zł). Informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania znajduje się w nocie 20.2.

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

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>				
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>1 828</b>	<b>11 388</b>	<b>1 016</b>	<b>14 232</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(323)	(8 410)	(1 016)	(9 749)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>1 505</b>	<b>2 978</b>	<b>0</b>	<b>4 483</b>
<b>Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing" *</b>	<b>(1 505)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(1 505)</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>30</b>	<b>766</b>	<b>796</b>
przekwalifikowanie ze środków trwałych	0	30	766	796
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(2 408)</b>	<b>(718)</b>	<b>(3 126)</b>
sprzedaż	0	(2 408)	(718)	(3 126)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(79)	(48)	(127)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>521</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>				
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>2 044</b>	<b>16</b>	<b>2 060</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(1 523)	(16)	(1 539)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>521</b>	<b>0</b>	<b>521</b>

\* więcej informacji znajduje się w nocie 2.7.

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



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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nie stwierdzono przesłanek do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnych.

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

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

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

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

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

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

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

## 12. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

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

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
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>13 540</b>	<b>0</b>	<b>121 729</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(11)	(10 329)	0	(11 241)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>25</b>	<b>3 211</b>	<b>0</b>	<b>110 488</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>569</b>	<b>715</b>	<b>1 284</b>
zakup	0	0	46	715	761
inne	0	0	523	0	523
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(523)</b>	<b>(523)</b>
inne	0	0	0	(523)	(523)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 925)	0	(1 929)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>21</b>	<b>1 855</b>	<b>192</b>	<b>109 320</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>12 057</b>	<b>192</b>	<b>120 438</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(15)	(10 202)	0	(11 118)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>21</b>	<b>1 855</b>	<b>192</b>	<b>109 320</b>

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

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

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

Wartość firmy w kwocie 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.

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

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka przeprowadziła coroczny test na utratę wartości w odniesieniu do pozostałej wartości firmy (w łącznej kwocie 91 349 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 8,7% 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).

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

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

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
ujęcie odpisu	(2 485)	0
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	2 485	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 13. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Poniżej przedstawiono informacje o jednostkach zależnych według stanu na dzień 31 grudnia 2019 roku, w których Orbis S.A. posiada udziały bezpośrednio:

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na Walnym Zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość udziałów/ akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/ akcji
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
<b>Razem</b>					<b>467 484</b>	<b>(55)</b>	<b>467 429</b>

Wszystkie inwestycje w jednostkach zależnych ujmowane są w cenie nabycia.

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

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

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

### Zmiana stanu inwestycji w jednostkach zależnych

INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>467 529</b>	<b>467 529</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>58 500</b>	<b>10</b>
Dopłaty do kapitału	58 500	10
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(58 600)</b>	<b>(10)</b>
Odpis na udziały - utworzenie	0	(10)
Sprzedaż	(58 600)	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>467 429</b>	<b>467 529</b>

Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w dniu 18 października 2019 roku podjęło uchwałę o wniesieniu przez Orbis S.A., jako jedyne go wspólnika spółki Orbis Kontrakty, dopłat do jej kapitału w łącznej kwocie 58 500 tys. zł (585 000 zł na jeden udział, tj. 585 - krotności wartości nominalnej jednego udziału).

Kwota dopłat została potrącona z części należności Orbis S.A. z tytułu wynagrodzenia za usługi świadczone na rzecz Orbis Kontrakty w latach 2013 - 2018 (72 198 tys. zł netto), powstałego w wyniku zawarcia w październiku 2019 roku przez spółki umowy wsparcia handlowego obejmującej okres 2013 - 2018 oraz przyszłą współpracę. Więcej informacji na temat wzajemnych rozliczeń spółki Orbis i jej spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. zamieszczono w nocie 3.

Inwestycja w spółce Orbis Kontrakty Sp. z o.o., w której Orbis posiadał 100% udziałów, stanowiła element transakcji sprzedaży hotelowej działalności serwisowej (tzw. asset light business), która nastąpiła w dniu 31 października 2019 roku. W efekcie łączna wartość udziałów w spółce zależnej tj. 58 600 tys. zł (100 tys. zł udziałów w cenie nabycia plus 58 500 tys. zł opisanych powyżej dopłat do kapitału), została w wyniku sprzedaży ujęta w rachunku wyników spółki Orbis w Zysku netto z działalności zaniechanej. Więcej informacji na temat transakcji sprzedaży działalności serwisowej znajduje się w nocie 3 oraz 7.

### Zmiana stanu inwestycji w jednostkach pozostałych

Na dzień 31 grudnia 2019 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 2019 i 2018 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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(57)</b>	<b>(47)</b>
utworzenie	0	(10)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(57)</b>	<b>(57)</b>

## 14. POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Orbis S.A. nie posiadał pożyczek udzielonych. Stan należności z tytułu pożyczek udzielonych spółkom zależnym na dzień 31 grudnia 2018 roku przedstawiał się następująco:

Data umowy	Kwota i waluta pożyczki (w tys.) wg stanu na 31.12.2018	Oprocentowanie	Termin spłaty ostatniej raty wg umowy	stan na 31.12.2018
<b>Accor Pannonia Hotels Zrt.</b>				<b>131 150</b>
20.12.2016	30 500 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019	131 150
<b>UAB Hekon</b>				<b>28 810</b>
27.07.2018	1 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2019	4 300
31.10.2017	3 000 EUR	EURIBOR 6M + marża 2,5%	31.12.2020	12 900
09.05.2018	1 000 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
<b>Accor Hotels Romania s.r.l.</b>				<b>19 381</b>
28.06.2018	21 000 RON	ROBOR 6M + marża 2,2%	30.06.2022	19 381
<b>RAZEM POŻYCZKI UDZIELONE</b>				<b>179 341</b>
Pożyczki długoterminowe				22 815
Pożyczki krótkoterminowe				156 526

### 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.

### 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.

### 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 były 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 2019 roku Orbis S.A. otrzymał łącznie 4 156 tys. zł odsetek od pożyczek, w tym 2 761 tys. zł od spółki Accor Pannonia Hotels Zrt. (równowartość 647 tys. EUR), 604 tys. zł odsetek od spółki UAB Hekon (równowartość 142 tys. EUR) oraz 791 tys. zł odsetek od spółki Accor Hotels Romania s.r.l. (równowartość 878 tys. RON).

W 2019 roku wszystkie pożyczki stanowiące należność Orbis S.A. na dzień 31 grudnia 2018 roku zostały spłacone. W analizowanym okresie nie udzielono żadnych nowych pożyczek. Łączne wpływy Orbis S.A. w 2019 roku z tytułu spłaty pożyczek przez spółki zależne wyniosły 173 270 tys. zł, w tym 130 050 tys. zł (30,5 mln EUR) od spółki węgierskiej, 28 563 tys. zł od spółki litewskiej (6,7 mln EUR) oraz 14 657 tys. zł od spółki rumuńskiej (16,3 mln RON). Ponadto, kwota 4 214 tys. zł (4,7 mln RON) została rozliczona poprzez kompensatę z zobowiązaniami wobec spółki rumuńskiej.

## 15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

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

## 16. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Materiały	3 949	3 765
Towary	55	55
<b>Zapasy razem</b>	<b>4 004</b>	<b>3 820</b>

W 2019 oraz 2018 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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności z tytułu dostaw i usług	37 101	26 268
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	<i>17 310</i>	<i>1 839</i>
Odpisy aktualizujące wartość należności	(567)	(1 136)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>36 534</b>	<b>25 132</b>



Inne należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

<b>NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>	<b>stan na 31.12.2018</b>
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>8 965</b>	<b>21 214</b>
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	8 551	13 512
Należności sporne	1 874	1 969
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	33	5 944
Pozostałe należności	381	1 758
Odpisy aktualizujące wartość należności	(1 874)	(1 969)
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>2 166</b>	<b>1 627</b>
<b>Należności krótkoterminowe inne netto</b>	<b>11 131</b>	<b>22 841</b>

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

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>	<b>stan na 31.12.2018</b>
<b>Stan odpisu na początek okresu</b>	<b>(3 105)</b>	<b>(3 069)</b>
sprzedaż działalności serwisowej (tzw. asset light)	360	0
ujęcie odpisu	(1 563)	(1 635)
cofnięcie odpisu	1 789	890
wykorzystanie odpisu	78	709
<b>Stan odpisu na koniec okresu</b>	<b>(2 441)</b>	<b>(3 105)</b>

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

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

Wszystkie należności zagrożone pokryte są odpisem aktualizującym. Spółka dokonuje odpisów aktualizujących wartość należności na podstawie ich indywidualnej analizy. 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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Należności nieprzeterminowane	40 768	40 809
Należności przeterminowane, w tym:	9 338	10 269
- do 1 miesiąca	4 814	4 538
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 883	2 323
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	594	1 081
- od 6 miesięcy do 1 roku	160	191
- powyżej roku	1 887	2 136
<b>Razem należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>50 106</b>	<b>51 078</b>
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	(54)	0
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(2 387)	(3 105)
- do 1 miesiąca	(10)	0
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(62)	(119)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(333)	(659)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(95)	(191)
- powyżej roku	(1 887)	(2 136)
<b>Razem odpisy aktualizujące należności</b>	<b>(2 441)</b>	<b>(3 105)</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>47 665</b>	<b>47 973</b>

Na dzień 31 grudnia 2019 należności w kwocie 6 951 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:</b>	<b>6 951</b>	<b>7 164</b>
- do 1 miesiąca	4 804	4 538
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 821	2 204
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	261	422
- od 6 miesięcy do 1 roku	65	0
- powyżej roku	0	0

Na rzecz Spółki nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

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 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Środki pieniężne w banku i w kasie	389 255	78 807
Krótkoterminowe lokaty bankowe	1 049 944	279 223
Inne środki pieniężne	1 150	1 140
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty razem</b>	<b>1 440 349</b>	<b>359 170</b>

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

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

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

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

AKTYWA I ZOBOWIĄZANIA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania*	2 647	0
Pozostałe aktywa	674	8 690
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży razem</b>	<b>3 321</b>	<b>8 690</b>
Zobowiązania z tytułu leasingu*	2 661	0
<b>Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży razem</b>	<b>2 661</b>	<b>0</b>

\* informacja na temat aktywów z tytułu prawa do użytkowania oraz zobowiązań z tytułu leasingu znajduje się w notcie 20.

Na dzień 31 grudnia 2019 roku w aktywach klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży ujęte zostało prawo wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie stanowiące aktywo z tytułu prawa do użytkowania ujęte zgodnie z MSSF 16 "Leasing". Ponadto, zobowiązania z tytułu leasingu prawa wieczystego użytkowania gruntu w Częstochowie zaprezentowane zostało w pozycji Zobowiązania związane z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do sprzedaży. Więcej informacji znajduje się w notcie 20.

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

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

<b>AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY (POZOSTAE AKTYWA)</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>	<b>stan na 31.12.2018</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>8 690</b>	<b>23 514</b>
<b>Eliminacja praw wieczystego użytkowania gruntów wynikająca z wdrożenia MSSF 16 "Leasing" *</b>	<b>(6 752)</b>	<b>0</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>674</b>	<b>8 996</b>
przeniesienie ze środków trwałych i środków trwałych w budowie	674	8 996
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(1 938)</b>	<b>(23 820)</b>
sprzedaż nieruchomości	(1 938)	(9 290)
przeniesienie do środków trwałych i środków trwałych w budowie	0	(14 520)
inne	0	(10)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>674</b>	<b>8 690</b>

\* więcej informacji znajduje się w notcie 2.7.

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

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

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

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

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

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

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

### 20.1 UMOWY LEASINGU

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

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada ponadto zobowiązania z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town, biura w Warszawie oraz samochodów.

W przypadku umowy leasingu **hotelu Sofitel Wrocław Old Town**, termin jej wygaśnięcia przypada na marzec 2021 roku, a opłata z tytułu wynajmu hotelu jest opłatą stałą. Obowiązująca umowa nie przewiduje możliwości zakupu budynku hotelowego.

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

W dniu 30 października 2019 roku Orbis zawarł z nabywcą działalności serwisowej umowę podnajmu ok. 42% leasingowanej powierzchni biurowej na okres od 1 listopada 2019 roku do 16 kwietnia 2024 roku. Umowa ta zaprezentowana jest jako **Inwestycja leasingowa netto** w sprawozdaniu z sytuacji finansowej na koniec 2019 roku.

Ponadto, na dzień 31 grudnia 2019 roku Spółka posiada w leasingu **53 samochody osobowe** (umowy zawarte z ALD Automotive Polska Sp. z o.o. oraz ARVAL Service Lease Polska Sp. z o.o.). Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

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

Poniżej przedstawiono kwoty z tytułu leasingu ujęte w rachunku zysków i strat w 2019 roku:

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

## 20.2 AKTYWA Z TYTUŁU PRAWA DO UŻYTKOWANIA

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

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

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

	Prawa wieczystego użytkowania gruntu	Budynki hotelowe	Biura	Środki transportu	Aktywa z tytułu prawa do użytkowania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>302 655</b>	<b>20 684</b>	<b>0</b>	<b>667</b>	<b>324 006</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	0	0	0	0
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>302 655</b>	<b>20 684</b>	<b>0</b>	<b>667</b>	<b>324 006</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>1 428</b>	<b>0</b>	<b>9 888</b>	<b>1 311</b>	<b>12 627</b>
nowe umowy	275	0	9 888	1 311	11 474
zwiększenie opłaty	1 153	0	0	0	1 153
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 780)</b>	<b>(3 761)</b>	<b>(3 851)</b>	<b>(496)</b>	<b>(12 888)</b>
sprzedaż	(1 067)	0	0	(496)	(1 563)
przeniesienie do nieruchomości inwestycyjnych	(735)	0	0	0	(735)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(2 647)	0	0	0	(2 647)
zmniejszenie opłaty	(331)	0	0	0	(331)
skrócenie okresu leasingu	0	(3 761)	0	0	(3 761)
zmniejszenie z tytułu subleasingu	0	0	(3 851)	0	(3 851)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	(5 755)	0	0	(5 755)
Odpis amortyzacyjny za okres	(4 271)	(7 521)	(880)	(515)	(13 187)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>295 032</b>	<b>3 647</b>	<b>5 157</b>	<b>967</b>	<b>304 803</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2019 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>299 272</b>	<b>16 923</b>	<b>6 037</b>	<b>1 267</b>	<b>323 499</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(4 240)	(13 276)	(880)	(300)	(18 696)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>295 032</b>	<b>3 647</b>	<b>5 157</b>	<b>967</b>	<b>304 803</b>

Zwiększenie z tytułu nowych umów wynika głównie z rozpoczęcia w czerwcu 2019 roku najmu nowego biura w Warszawie przez spółkę Orbis S.A., jak również z wymiany floty w związku z podpisaniem umowy leasingu samochodów z nowym dostawcą. Zwiększenie w wysokości 1 153 tys. zł nastąpiło na skutek ustalenia przez

Prezydenta Miasta Krakowa nowej wysokości opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego nieruchomości zlokalizowanej w Krakowie.

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

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

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

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

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

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

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

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

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



### 20.3 ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU	stan na 31.12.2019
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>270 310</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	253 205
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	17 105
<b>Zwiększenia</b>	<b>24 772</b>
naliczone odsetki	12 253
nowe umowy	11 366
zwiększenie opłaty	1 153
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(31 753)</b>
splata raty	(20 536)
wycena zobowiązań w walucie obcej	(41)
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	(3 960)
zmniejszenie opłaty	(850)
reklasyfikacja do zobowiązań przeznaczonych do sprzedaży	(2 597)
skrócenie okresu leasingu	(3 769)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>263 329</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	244 023
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	19 306
<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>
<b>Stan na początek okresu, w tym:</b>	<b>5 455</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	5 446
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	9
<b>Zwiększenia</b>	<b>2 684</b>
naliczone odsetki	87
reklasyfikacja	2 597
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(5 478)</b>
zmniejszenie z tytułu sprzedaży	(5 478)
<b>Stan na koniec okresu, w tym:</b>	<b>2 661</b>
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	2 561
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	100

Przyszłe niezdykontowane opłaty Spółki z tytułu leasingu prezentują się następująco:

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

#### 20.4 INWESTYCJA LEASINGOWA NETTO

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

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

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

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

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

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

## 21. KAPITAŁ WŁASNY

### 21.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

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

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

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

W dniu 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 19 lutego 2020 roku spółka Accor S.A. posiada łącznie 85,84% akcji Orbis (39 550 531 akcji). Stan posiadania akcji Orbis S.A. na dzień 19 lutego 2020 roku przez akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu ustalony w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, jak również zmianę stanu posiadania akcji przez tych akcjonariuszy w okresie od 1 stycznia 2019 roku do dnia 19 lutego 2020 roku, przedstawiono poniżej:

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

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

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

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

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

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

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

## 21.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

Pozostałe kapitały obejmują na dzień 31 grudnia 2019 roku nadwyżkę ze sprzedaży akcji powyżej wartości nominalnej oraz efekt wyceny dzieł sztuki, prezentowanych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji pozostałe aktywa długoterminowe.

	stan na 31.12.2019			stan na 31.12.2018		
	Kwota brutto	Podatek 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
<b>Pozostałe kapitały ogółem</b>	<b>133 424</b>	<b>(91)</b>	<b>133 333</b>	<b>133 424</b>	<b>(91)</b>	<b>133 333</b>

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

## 21.3 KAPITAŁ REZERWOWY W CELU UMORZENIA AKCJI

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 21.4 ZYSKI ZATRZYMANE

Na zyski zatrzymane składają się wyniki z lat ubiegłych, wynik finansowy netto z roku bieżącego oraz zyski przekazane na kapitał podlegające ograniczonej możliwości dystrybucji, tworzone zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji zgodnie z KSH wynosiły 30 718 tys. zł.

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

#### 21.5 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

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

Wskaźnik rentowności kapitału własnego pokazuje stopę zysku osiąganą od zainwestowanego w przedsiębiorstwo kapitału. Wyliczany jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. Wskaźnik rentowności kapitału wzrósł w 2019 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym ze względu na znacznie wyższy wynik netto osiągnięty dzięki pozytywnemu wynikowi na sprzedaży działalności serwisowej.

	2019	2018
Zysk netto	778 676	141 901
Kapitał własny BO	2 121 463	2 056 754
Kapitał własny BZ	2 699 444	2 121 463
<b>Wskaźnik rentowności kapitału</b>	<b>32,30%</b>	<b>6,79%</b>

Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym kalkulowany jest jako iloraz wartości kapitału własnego Spółki oraz aktywów trwałych i przedstawia relację między źródłami finansowania a majątkiem spółki. W 2019 roku nastąpił wzrost wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym o 25,3 p.p. w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt znacznego wzrostu kapitałów własnych w związku z osiągnięciem wysokiego zysku na sprzedaży działalności asset light.

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Kapitał własny	2 699 444	2 121 463
Aktywa trwałe	2 270 229	2 271 603
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym</b>	<b>118,91%</b>	<b>93,39%</b>

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

## 22. OBLIGACJE

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

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

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

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

Oprocentowanie obligacji w skali roku ustalone zostało według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (**WIBOR 6M**), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości **1,05%**. Oprocentowanie płatne będzie w 6-miesięcznych okresach odsetkowych. Termin wykupu obligacji według ich wartości nominalnej przypada w dniu 29 lipca 2021 roku.

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

Środki pieniężne uzyskane z emisji obligacji zostały przeznaczone na sukcesywnie wdrażane przez 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 2019 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła łącznie 13 950 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji.

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

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

## 23. 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 2019 roku stan zobowiązań kontraktowych przedstawia się następująco:

ZOBOWIĄZANIA KONTRAKTOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	0	1 854
<b>Zobowiązania kontraktowe długoterminowe</b>	<b>0</b>	<b>1 854</b>
Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej	0	132
Otrzymane zaliczki i przedpłaty	18 953	16 690
<b>Zobowiązania kontraktowe krótkoterminowe</b>	<b>18 953</b>	<b>16 822</b>
<b>Zobowiązania kontraktowe razem</b>	<b>18 953</b>	<b>18 676</b>

Jako zobowiązanie kontraktowe ujmowane są przede wszystkim **otrzymane zaliczki i przedpłaty** na przyszłe świadczenie usług na rzecz klienta. Charakter dóbr i usług, które Spółka zobowiązuje się przekazać swoim klientom przedstawiony został w nocy 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](http://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](http://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, składały się również **otrzymane opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej** (tzw. Entrance fee), należne w ramach zawartych umów franczyzowych. Opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej stanowiły przedmiot transakcji sprzedaży działalności serwisowej w dniu 31 października 2019 roku.

W 2019 roku otrzymano opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej, które ujęto jako zwiększenie zobowiązań kontraktowych, w łącznej wysokości 89 tys. zł, natomiast 350 tys. zł zostało ujęte w rachunku wyników jako Przychód z tytułu franczyzy i zarządzania. Przychód z tytułu opłaty za przystąpienie do sieci hotelowej rozpoznawany był równomiernie w okresie realizacji zobowiązań wynikających z zawartych umów, chyba że umowa została anulowana, wówczas otrzymana opłata została bezpośrednio odniesiona w przychód.

## 24. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

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

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

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

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	690	916
<b>Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem</b>	<b>690</b>	<b>916</b>

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

## 25. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	7 230	6 601
Kaucje otrzymane	389	599
<b>Zobowiązania długoterminowe inne razem</b>	<b>7 619</b>	<b>7 200</b>

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

## 26. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA

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

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>777</b>	<b>1 318</b>	<b>2 095</b>
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)
<b>Stan na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>774</b>	<b>280</b>	<b>1 054</b>
Rezerwy krótkoterminowe	774	280	1 054
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>774</b>	<b>280</b>	<b>1 054</b>

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 29.3.

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

## 27. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	63 585	48 387
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek powiązanych</i>	21 259	10 567
<b>Zobowiązania handlowe razem</b>	<b>63 585</b>	<b>48 387</b>

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	25 938	53 907
<b>Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem</b>	<b>25 938</b>	<b>53 907</b>

Wartość zobowiązań dotyczących środków trwałych na dzień 31 grudnia 2019 roku zmniejszyła się o 27 969 tys. zł 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 (131,4 mln w 2019 roku), jak również wydatki czwartego kwartału 2018 i 2019 roku stanowiły prawie połowę wydatków całego roku (odpowiednio 95,9 mln zł w czwartym kwartale 2018 roku oraz 57,9 mln zł w czwartym kwartale 2019 roku).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku Orbis S.A. posiadał przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 50,9 mln zł. Największe kwoty dotyczą budowy nowych hoteli: ibis Styles Szczecin (30,5 mln zł), hotelu w Warszawie pod nową marką Tribe (3,2 mln zł), hotelu w Krakowie przy ul. Worcella (9,0 mln zł), generalnej modernizacji części noclegowej hotelu Novotel Gdańsk Marina (3,4 mln zł), jak również prac renowacyjnych m.in. w hotelach ibis Warszawa Centrum oraz ibis Warszawa Stare Miasto.

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>6 499</b>	<b>7 814</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	5 848	6 603
Rozrachunki z pracownikami	154	114
Kaucje otrzymane	497	407
Inne zobowiązania	0	690
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>36 889</b>	<b>39 568</b>
Zobowiązania wobec pracowników	28 030	29 650
Zobowiązania publiczno-prawne	6 393	9 337
Zobowiązania związane z podziałem Spółki i procesem sprzedaży tzw. działalności "asset heavy"	2 139	0
Pozostałe	327	581
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>43 388</b>	<b>47 382</b>

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

## 28. 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 2019 roku rezerwa na odprawy emerytalne i podobne została obliczona metodą indywidualną, dla każdego pracownika osobno.

Podstawą obliczenia rezerwy dla pracownika jest przewidywana kwota odprawy emerytalnej lub rentowej, jaką Spółka zobowiązuje się wypłacić na podstawie Zakładowego Układu Zbiorowego Pracy. Odprawa pieniężna stanowi określony procent podstawy wymiaru, zależny od długości okresu zatrudnienia w Spółce. Podstawę wymiaru odprawy stanowi jednomiesięczne wynagrodzenie pracownika. Przewidywana kwota odprawy uwzględnia przewidywany wzrost podstawy wymiaru do czasu osiągnięcia wieku emerytalnego. Obliczona w powyższy sposób kwota jest dyskontowana aktuarialnie na dzień 31 grudnia 2019. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

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

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

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

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

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

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

### Rezerwa na nagrody jubileuszowe

Na 31 grudnia 2019 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 2019. Zdyskontowaną kwotę pomniejsza się o zdyskontowane aktuarialnie na ten sam dzień kwoty rocznych odpisów na rezerwę, jakich Spółka dokonuje w celu powiększenia rezerw na pracownika.

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	2018	2019	2020	2021 - 2030	następne lata
- stopa dyskonta	2,80%	2,10%	2,10%	2,10%	2,10%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			5,50%	5,00%	4,50%

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

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

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

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
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>3 411</b>	<b>424</b>	<b>3 835</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>1 187</b>	<b>1 187</b>
<b>Razem</b>	<b>3 411</b>	<b>1 611</b>	<b>5 022</b>

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

Koszty odsetkowe netto zaprezentowano w kosztach finansowych.

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

Zmiany wartości bieżącej zobowiązania z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:

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

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2018 roku</b>	<b>15 017</b>	<b>6 791</b>	<b>21 808</b>
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)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>16 250</b>	<b>8 053</b>	<b>24 303</b>
Rezerwy krótkoterminowe	2 001	1 385	3 386
Rezerwy długoterminowe	14 249	6 668	20 917
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2018 roku</b>	<b>16 250</b>	<b>8 053</b>	<b>24 303</b>



Przy kalkulacji rezerwy na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne została przeprowadzona analiza wrażliwości w zakresie wpływu stopy dyskonta oraz planowanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń na kwotę rezerwy na 31 grudnia 2019 roku. Niżej przedstawione analizy wrażliwości opracowano na podstawie prawdopodobnych zmian odpowiednich założeń występujących na koniec okresu sprawozdawczego, przy pozostałych założeniach niezmiennych.

Zastosowanie stopy dyskonta finansowego niższej o 0,5 p.p. od przyjętej spowodowałoby wzrost łącznej kwoty rezerw o 1 086 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 1 008 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 978 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 1 276 tys. zł.

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

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

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

Średni ważony okres trwania planu określonych świadczeń na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 6 lat (analogicznie jak w 2018 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
2020	1 706	1 715	3 421
2021	2 069	673	2 742
2022	2 376	735	3 111
2023	2 849	683	3 532
2024	2 476	499	2 975
lata 2025 - 2029	17 001	3 278	20 279
<b>Razem</b>	<b>28 477</b>	<b>7 583</b>	<b>36 060</b>

Prognozowane przepływy pieniężne w tabeli powyżej są wartościami niezdyskontowanymi.

## 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 23 maja 2019 roku operatem szacunkowym z dnia 3 czerwca 2019 roku wyniosła 837 332 tys. zł. Wartość księgową tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2019 roku wynosi 198 861 tys. zł.

### 29.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW O UDZIELENIE GWARANCJI

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

Gwarancje Bankowe zostały udzielone do kwoty 224,7 tys. EUR w przypadku najmu powierzchni biurowej oraz 8,8 tys. EUR w przypadku najmu miejsc parkingowych. Termin ważności gwarancji przypada odpowiednio na 7 października 2020 roku oraz 4 listopada 2020 roku.

### 29.3 SPRAWY SPORNE

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

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

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

W ocenie 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 wynosiła 7 137,5 tys. zł.

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

- w Łodzi, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Novotel Łódź Centrum - na mocy otrzymanego wypowiedzenia Orbis S.A. stosował będzie niższą stawkę opłaty rocznej;
- w Sopocie, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Sofitel Grand Sopot - na podstawie otrzymanego wyroku Orbis zapłacił 1 407 tys. zł za lata 2014 - 2018, a od 2019 roku stosuje wyższą stawkę opłaty za wieczyste użytkowanie;
- w Gdańsku, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem ibis Gdańsk Stare Miasto (dot. trzech z czterech działek) - Sąd pierwotnie oddalił powództwo, a następnie wydany został wyrok oddalający apelację Orbisu. W efekcie, różnica pomiędzy opłatą zaktualizowaną a opłatą dotychczas uiszczaną za lata 2014 - 2019 (ok. 70 tys. zł) została uregulowana w sierpniu 2019 roku;

- w Warszawie, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie działki zlokalizowanej przy ul. Łopuszańskiej - na mocy otrzymanego wyroku Orbis S.A. dokonał opłaty w wysokości ok. 400 tys. zł za lata 2015 - 2016 (do dnia sprzedaży działki);
- w Gdańsku, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu pod hotelem Novotel Gdańsk Marina - na mocy wyroku w sprawie opłaty za wieczyste użytkowanie gruntu, Orbis ma do zapłaty w 2020 roku 961 tys. zł za lata 2015 - 2019, a od 2020 roku będzie uiszczał wyższą niż dotychczas opłatę;
- w Zegrzu, dotycząca opłaty za wieczyste użytkowanie niezabudowanej nieruchomości - na mocy otrzymanej decyzji, od 2020 roku Orbis będzie płacił wyższą niż dotychczas opłatę (ale dużo niższą niż dochodził Skarb Państwa), a ponadto w 2020 roku będzie miał do zapłaty 45 tys. zł za lata 2014 -2019.

## **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. W 2019 roku Spółka posiadała również pożyczki udzielone swoim spółkom zależnym - spółce Accor Pannonia Hotels Zrt., UAB Hekon oraz Accor Hotels Romania s.r.l. Pożyczki te oprocentowane były zmienną stopą procentową EURIBOR 6M lub ROBOR 6M.

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

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

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

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

W 2019 roku Spółka posiadała 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 były według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%, natomiast pożyczka udzielona spółce rumuńskiej oprocentowana była według stawki ROBOR 6M plus marża 2,2%. Pod koniec 2019 roku wszystkie pożyczki zostały spłacone.

W 2019 roku stopy procentowe EURIBOR 6M, na których oparte było oprocentowanie pożyczek udzielonych spółkom Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz UAB Hekon, kształtowały się poniżej zera. W sytuacji gdy stopa EURIBOR 6M jest ujemna, umowa stanowiła o oprocentowaniu w wysokości marży odsetkowej. Z kolei stopa ROBOR 6M kształtowała się w 2019 roku w przedziale 3,05 - 3,43.

### **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 2019 roku Spółka posiadała środki pieniężne denominowane w walutach obcych. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów i zaciągniętych/udzielonych pożyczek walutowych lub denominowanych w walucie obcej.

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

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

		stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
w walucie obcej	EUR	37 980	35 697
równowartość w walucie polskiej	PLN	161 738	153 497
w walucie obcej	RON	16 058	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	14 293	0
<b>Pożyczki udzielone (długo- oraz krótkoterminowe)</b>			
w walucie obcej	EUR	0	37 200
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	159 960
w walucie obcej	RON	0	21 000
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	19 381
<b>Należności</b>			
w walucie obcej	EUR	443	852
równowartość w walucie polskiej	PLN	1 887	3 664
<b>Zobowiązania</b>			
w walucie obcej	EUR	4 803	2 687
równowartość w walucie polskiej	PLN	20 454	11 554
w walucie obcej	GBP	0	13
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	62

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

Stożek 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 2019	Wynik za rok 2018
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	17 603	15 350
Pożyczki udzielone	0	17 934
Należności/Zobowiązania	(1 857)	(795)
<b>Razem wpływ zmiany kursu na wynik</b>	<b>15 746</b>	<b>32 489</b>

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

### 30.2.3 Ryzyko kredytowe

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 30.2.4 Ryzyko płynności

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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 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 2019 roku stopa zadłużenia wzrosła nieznacznie w porównaniu do stanu z 31 grudnia 2018 roku. Jest to w szczególności efekt wdrożenia nowego standardu rachunkowości MSSF 16 i rozpoznania w 2019 roku zobowiązań z tytułu leasingu, przy jednoczesnym wzroście kapitału własnego Spółki (głównie wskutek znacznie wyższego wyniku netto osiągniętego dzięki pozytywnemu wynikowi na sprzedaży działalności serwisowej).

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Zobowiązania ogółem	1 066 613	726 319
Suma pasywów	3 766 057	2 847 782
<b>Stopa zadłużenia</b>	<b>28,3%</b>	<b>25,5%</b>

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten zmniejszył się nieznacznie w porównaniu z rokiem ubiegłym wskutek większego procentowego wzrostu zobowiązań krótkoterminowych (głównie na skutek reklasyfikacji transzy 300 mln zł obligacji będących do zapłaty w czerwcu 2020 roku) w porównaniu z procentowym wzrostem aktywów obrotowych i zaklasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży (w tym głównie środków pieniężnych na skutek sprzedaży działalności serwisowej przez Orbis).

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	1 495 828	576 179
Zobowiązania krótkoterminowe	586 505	183 309
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>	<b>2,55</b>	<b>3,14</b>

Kapitał obrotowy netto na koniec 2019 roku wyniósł 928 966 tys. zł w porównaniu do 410 608 tys. zł na koniec ubiegłego roku. Wzrost kapitału obrotowego wynika przede wszystkim z wysokiego salda środków pieniężnych na koniec 2019 roku.

Spółka prognozuje przyszłe przepływy z tytułu zobowiązań finansowych. Prognoza uwzględnia zobowiązania istniejące na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania. Dla przyszłych okresów odsetkowych przyjmuje się stopy procentowe aktualne na dzień 31 grudnia 2019 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	2 864	0	306 984	205 680	0
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	62 403	1 178	3	1	0
Inne zobowiązania*	24 281	1 037	1 271	6 706	913
<b>Razem wydatki z tytułu zobowiązań</b>	<b>89 548</b>	<b>2 215</b>	<b>308 258</b>	<b>212 387</b>	<b>913</b>

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

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



### 30.3 RYZYKO PRAWNE

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

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

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

### 30.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI

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

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

### 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 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku wszystkie aktywa i zobowiązania finansowe Spółki wyceniane są w zamortyzowanym koszcie.

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Aktywa finansowe</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 440 349	359 170
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	36 948	212 175
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	600 229	612 816

### 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 31.12.2019		stan na 31.12.2018	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 440 349	1 440 349	359 170	359 170
Pożyczki udzielone	0	0	179 341	179 341
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	36 948	36 948	32 834	32 834
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	502 436	505 470	502 111	503 380
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	97 793	97 793	110 705	110 705

Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2019 oraz 31 grudnia 2018 roku wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

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

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

Pod względem stosowanych procedur wyceny wyemitowane obligacje kwalifikowane są do Poziomu 1 hierarchii wartości godziwej (wartość godziwa ustalana jest na bazie cen notowanych na aktywnym rynku).

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

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

### 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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 32.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

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,
- koszty wynikające z zawartych umów o zarządzanie hotelami (w tym m.in. trademark fee, base management fee, incentive fee).

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.

Wykazane poniżej wielkości obejmują łącznie działalność kontynuowaną i zaniechaną.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - PRZYCHODY	2019	2018
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>5 979</b>	<b>4 561</b>
- od jednostki dominującej	1 696	1 508
- od pozostałych spółek z grupy Accor	460	972
- od jednostek zależnych	3 823	2 081
<b>Pozostałe przychody*</b>	<b>82 823</b>	<b>0</b>
- od pozostałych spółek z grupy Accor	1 798	0
- od jednostek zależnych	81 025	0
<b>Przychody finansowe</b>	<b>168 895</b>	<b>19 707</b>
- od jednostek zależnych	168 895	19 707
<b>Przychody razem</b>	<b>257 697</b>	<b>24 268</b>

\* Pozostałe przychody obejmują wynagrodzenie należne Spółce z tytułu zakupów towarów i usług od nominowanych dostawców, dla których spółka Orbis Kontrakty świadczyła usługi i pobierała wynagrodzenie uzależnione od wielkości obrotu wygenerowanego przez hotele z Grupy Orbis. Kwota tego wynagrodzenia za lata 2013 - 2018 wyniosła 72,2 mln zł netto (opis w nocie 3), natomiast wynagrodzenie za rok 2019 wyniosło łącznie 10,6 mln zł (z tego 8,8 mln zł za okres 01 - 10.2019 tj. za okres, w którym spółka Orbis Kontrakty była podmiotem zależnym od Orbis S.A.). Kwoty te zostały ujęte w rachunku zysków i strat jako pomniejszenie kosztów działalności operacyjnej Spółki.

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - KOSZTY	2019	2018
<b>Koszty zakupu usług</b>	<b>58 660</b>	<b>47 861</b>
- od jednostki dominującej	38 276	35 839
- od pozostałych spółek z grupy Accor	19 514	9 733
- od jednostek zależnych	870	2 289
<b>Koszty razem</b>	<b>58 660</b>	<b>47 861</b>

TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2019	stan na 31.12.2018
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>17 310</b>	<b>1 839</b>
- od jednostki dominującej	0	779
- od pozostałych spółek z grupy Accor	11 301	507
- od jednostek zależnych	6 009	553
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>0</b>	<b>179 341</b>
- od jednostek zależnych	0	179 341
<b>Należności razem</b>	<b>17 310</b>	<b>181 180</b>

<b>TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>stan na 31.12.2019</b>	<b>stan na 31.12.2018</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>21 259</b>	<b>10 567</b>
- wobec jednostki dominującej	7	6 456
- wobec pozostałych spółek z grupy Accor	21 250	19
- wobec jednostek zależnych	2	4 092
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>21 259</b>	<b>10 567</b>

W 2019 roku Spółka wykazuje w działalności zaniechanej przychody z tytułu dywidendy od spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 14 349 tys. zł, a w 2018 roku w wysokości 12 360 tys. zł. Ponadto, w grudniu 2019 roku Spółka otrzymała 150 390 tys. zł dywidendy od spółki zależnej Katerinska Hotel s.r.o. (równowartość 900 000 tys. CZK). Dywidenda ta wykazywana jest w działalności kontynuowanej.

Przychody finansowe od jednostek zależnych w 2019 i 2018 roku obejmują również odsetki od pożyczek udzielonych spółkom zależnym (więcej informacji o pożyczkach udzielonych zamieszczono w nocie 14).

Na dzień 31 grudnia 2019 roku oraz 31 grudnia 2018 roku Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Transakcje z jednostkami powiązаныmi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

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

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

### 33. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2019	2018
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>308</b>	<b>3 190</b>
potrącenie wierzytelności Spółki z tytułu usług z zobowiązaniem do wniesienia dopłat do kapitału spółki zależnej Orbis Kontrakty Sp. z o.o.	(58 500)	0
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	279	190
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	(5 917)	(8 945)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	(12 093)	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(75 923)</b>	<b>(5 565)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zobowiązań kontraktowych</b>	<b>277</b>	<b>18 676</b>
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	(15 387)
zmiana stanu zobowiązań kontraktowych z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	1 801	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>2 078</b>	<b>3 289</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu pozostałych zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów</b>	<b>(16 346)</b>	<b>29 860</b>
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	22 485	(30 943)
kompensata z pożyczką udzieloną	4 214	0
zaliczka na podatek dochodowy dotycząca roku ubiegłego	(2 084)	0
zmiana stanu pozostałych zobowiązań z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	22 579	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>30 848</b>	<b>(1 083)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów</b>	<b>(11 154)</b>	<b>(14 500)</b>
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	11 154	(725)
korekta z tytułu wdrożenia MSSF 15	0	13 951
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>0</b>	<b>(1 274)</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rezerw</b>	<b>2 964</b>	<b>1 454</b>
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	(1 457)	(1 187)
zmiana stanu rezerw z tytułu sprzedaży działalności serwisowej (tzw. asset light)	1 910	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>3 417</b>	<b>267</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>12 972</b>	<b>1 783</b>
aktualizacja wartości aktywów trwałych	13 006	1 773
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	0	10
inne	(34)	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>12 972</b>	<b>1 783</b>

### 34. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

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

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

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

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



PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

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

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

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