



**Orbis S.A.**

**Raport roczny za 2016 rok**

**Jednostkowe sprawozdanie finansowe**

**21 lutego 2017 r.**

## 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. ODNOSZĄCE SIĘ DO WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM .....	10
2.4 ZASADY RACHUNKOWOŚCI ORBIS S.A. ....	12
2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH .....	28
2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF .....	28
2.7 WAŻNE OSZACOWANIA I ZAŁOŻENIA .....	32
3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2016 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI .....	33
4. SEGMENTY DZIAŁALNOŚCI .....	35
5. PRZYCHODY I KOSZTY .....	37
5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY .....	37
5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU .....	37
5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH .....	37
5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE .....	38
5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI .....	38
5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH .....	39
5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI .....	39
5.8 PRZYCHODY FINANSOWE .....	39
5.9 KOSZTY FINANSOWE .....	40
6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY .....	40
7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ .....	42
8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY .....	42
9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE .....	43
10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE .....	48
11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE .....	51
12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH .....	53
13. POŻYCZKI UDZIELONE .....	57
14. INNE AKTYWA FINANSOWE .....	58
15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE .....	58
16. ZAPASY .....	58
17. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE .....	59
18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY .....	61

---

19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY .....	62
20. KAPITAŁ WŁASNY .....	63
20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY .....	63
20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY .....	64
20.3 ZYSKI ZATRZYMANE .....	65
20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM .....	65
21. KREDYTY I POŻYCZKI .....	66
22. OBLIGACJE .....	66
23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW .....	68
24. ZOBOWIĄZANIA DŁGOTERMINOWE INNE .....	68
25. REZERWY NA ZOBOWIĄZANIA .....	69
26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE .....	70
27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE .....	71
28. POZYCJE WARUNKOWE .....	76
28.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH ORAZ EMISJI OBLIGACJI .....	76
28.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW .....	76
28.3 SPRAWY SPORNE .....	77
29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI .....	80
29.1 RYZYKO BIZNESOWE .....	80
29.2 RYZYKO FINANSOWE .....	80
29.3 RYZYKO PRAWNE .....	86
29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI .....	86
29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI .....	86
30. INSTRUMENTY FINANSOWE .....	87
30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	87
30.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH .....	87
30.3. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ .....	88
31. INFORMACJE O PODMIOTACH POWIĄZANYCH (TRANSAKCJE) .....	89
31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA .....	89
31.2. TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI .....	90
32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŃYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	92
33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM .....	93
OŚWIADCZENIA ZARZĄDU	

**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**za rok 2016**

	Nota	2016	2015
<b>Przychody netto ze sprzedaży</b>	5.1	<b>729 339</b>	<b>603 758</b>
Usługi obce	5.2	(163 757)	(130 009)
Koszty świadczeń pracowniczych	5.3	(187 229)	(160 971)
Zużycie materiałów i energii	5.2	(115 438)	(102 425)
Podatki i opłaty	5.2	(28 917)	(29 381)
Pozostałe koszty rodzajowe	5.2	(6 552)	(4 866)
Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne netto	5.4	1 654	(332)
<b>EBITDAR</b>		<b>229 100</b>	<b>175 774</b>
Koszty wynajmu nieruchomości	5.2	(7 820)	(7 469)
<b>EBITDA operacyjna</b>		<b>221 280</b>	<b>168 305</b>
Amortyzacja	5.2	(105 041)	(93 434)
<b>Zysk z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>		<b>116 239</b>	<b>74 871</b>
Wynik na sprzedaży nieruchomości	5.5	16 616	25 334
Aktualizacja wartości aktywów trwałych	5.6	4 157	3 700
Koszty restrukturyzacji	5.7	(1 782)	(1 791)
Wynik innych zdarzeń jednorazowych		0	67
<b>Zysk z działalności operacyjnej</b>		<b>135 230</b>	<b>102 181</b>
Przychody finansowe	5.8	62 727	43 606
Koszty finansowe	5.9	(17 337)	(16 362)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>180 620</b>	<b>129 425</b>
Podatek dochodowy	6	(25 876)	(20 222)
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>154 744</b>	<b>109 203</b>
Całość zysku za okres dotyczy działalności kontynuowanej			
<b>Zysk na jedną akcję zwykłą</b>			
Podstawowy i rozwodniony zysk na akcję (w zł)	7	3,36	2,37

**SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW**  
**za rok 2016**

	Nota	2016	2015
<b>Zysk netto za okres</b>		<b>154 744</b>	<b>109 203</b>
<b>Składniki, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach do rachunku zysków i strat:</b>			
Zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	27	90	(1 095)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które nie zostaną przeniesione w późniejszych okresach		(33)	208
<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	30.3	677	(795)
Podatek dochodowy dotyczący składników, które mogą zostać przeniesione w późniejszych okresach		(128)	151
<b>Inne całkowite dochody/(straty) po opodatkowaniu</b>		<b>606</b>	<b>(1 531)</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>155 350</b>	<b>107 672</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ**  
**według stanu na 31 grudnia 2016 roku**

Aktywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>Aktywa trwałe</b>		<b>2 597 617</b>	<b>2 393 760</b>
Rzeczowe aktywa trwałe	9	1 650 320	1 048 402
Nieruchomości inwestycyjne	10	10 061	306 708
Wartości niematerialne, w tym:	11	111 878	4 308
- wartość firmy	11	107 252	0
Inwestycje w jednostkach zależnych	12	465 921	1 025 569
Pożyczki udzielone	13	345 072	0
Inne aktywa finansowe	14	10 944	7 888
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	2 528	0
Pozostałe aktywa długoterminowe	15	893	885
<b>Aktywa obrotowe</b>		<b>176 323</b>	<b>98 457</b>
Zapasy	16	4 103	3 259
Należności handlowe	17	22 251	27 155
Należności z tytułu podatku dochodowego	6	1 616	0
Należności krótkoterminowe inne	17	16 906	6 102
Pożyczki udzielone	13	13 489	0
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	18	117 958	61 941
<b>Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży</b>	19	<b>23 631</b>	<b>32 200</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>		<b>2 797 571</b>	<b>2 524 417</b>

**SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ c.d.**  
**według stanu na 31 grudnia 2016 roku**

Pasywa	Nota	Stan na:	
		31.12.2016	31.12.2015
<b>Kapitał własny</b>		<b>2 004 319</b>	<b>1 924 883</b>
Kapitał zakładowy	20.1	517 754	517 754
Pozostałe kapitały	20.2	133 238	132 689
Zyski zatrzymane	20.3	1 353 327	1 274 440
<b>Zobowiązania długoterminowe</b>		<b>617 251</b>	<b>453 349</b>
Kredyty i pożyczki	21	87 656	122 466
Obligacje	22	501 372	299 229
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6	0	3 450
Przychody przyszłych okresów	23	4 001	5 300
Zobowiązania długoterminowe inne	24	5 114	3 072
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	19 108	19 832
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>		<b>176 001</b>	<b>146 185</b>
Kredyty i pożyczki	21	35 289	35 289
Inne zobowiązania finansowe	30.3	118	795
Zobowiązania handlowe	26	52 441	30 484
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	26	17 651	27 877
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego	6	0	3 066
Przychody przyszłych okresów	23	14 515	10 766
Zobowiązania krótkoterminowe inne	26	51 637	34 705
Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne	27	2 892	2 353
Rezerwy na zobowiązania	25	1 458	850
<b>PASYWA RAZEM</b>		<b>2 797 571</b>	<b>2 524 417</b>

**SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM**  
 za rok 2016

	Nota	Kapitał zakładowy	Pozostałe kapitały	Zyski zatrzymane	Razem
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2015</u></b>					
<b>Stan na 01.01.2015</b>		<b>517 754</b>	<b>133 333</b>	<b>1 253 499</b>	<b>1 904 586</b>
- zysk netto za okres		0	0	109 203	<b>109 203</b>
- inne całkowite dochody/(straty)		0	(644)	(887)	<b>(1 531)</b>
<b>Całkowite dochody/(straty) za okres</b>		<b>0</b>	<b>(644)</b>	<b>108 316</b>	<b>107 672</b>
- rozliczenie połączenia ze spółką zależną		0	0	(18 259)	<b>(18 259)</b>
- dywidendy		0	0	(69 116)	<b>(69 116)</b>
<b>Stan na 31.12.2015</b>	20	<b>517 754</b>	<b>132 689</b>	<b>1 274 440</b>	<b>1 924 883</b>
<b><u>Dwanaście miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016</u></b>					
<b>Stan na 01.01.2016</b>		<b>517 754</b>	<b>132 689</b>	<b>1 274 440</b>	<b>1 924 883</b>
- zysk netto za okres		0	0	154 744	<b>154 744</b>
- inne całkowite dochody/(straty)		0	549	57	<b>606</b>
<b>Całkowite dochody za okres</b>		<b>0</b>	<b>549</b>	<b>154 801</b>	<b>155 350</b>
- transakcja z akcjonariuszem	31.2	0	0	17 286	<b>17 286</b>
- podatek dochodowy związany z transakcją z akcjonariuszem		0	0	(3 284)	<b>(3 284)</b>
- rozliczenie połączenia ze spółką zależną	12	0	0	(20 800)	<b>(20 800)</b>
- dywidendy	8	0	0	(69 116)	<b>(69 116)</b>
<b>Stan na 31.12.2016</b>	20	<b>517 754</b>	<b>133 238</b>	<b>1 353 327</b>	<b>2 004 319</b>



**SPRAWOZDANIE Z PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH**  
 za rok 2016

	Nota	2016	2015
<b>DZIAŁALNOŚĆ OPERACYJNA</b>			
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>		<b>180 620</b>	<b>129 425</b>
<b>Korekty:</b>		<b>63 013</b>	<b>44 349</b>
Amortyzacja	5.2	105 041	93 434
Zysk z tytułu różnic kursowych		(1 338)	(10 573)
Wycena aktywów finansowych		0	5 488
Odsetki, koszty finansowania zewnętrznego i dywidendy		(41 288)	(22 869)
Zysk z tytułu działalności inwestycyjnej		(16 960)	(26 268)
Zmiana stanu należności	32	13 452	4 046
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	32	12 300	1 666
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych przychodów	32	(1 662)	2 214
Zmiana stanu rezerw	32	(2 227)	576
Zmiana stanu zapasów	32	(158)	335
Inne korekty	32	(4 147)	(3 700)
<b>Przepływy pieniężne z działalności operacyjnej</b>		<b>243 633</b>	<b>173 774</b>
Podatek dochodowy zapłacony		(35 052)	(22 154)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>		<b>208 581</b>	<b>151 620</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ INWESTYCYJNA</b>			
Przychody ze sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych, wartości niematerialnych oraz nieruchomości inwestycyjnych		60 457	47 817
Dywidendy i udziały w zyskach		55 272	37 506
Splata udzielonych pożyczek		7 656	0
Przychody z tytułu odsetek		2 469	770
Środki pieniężne przejęte w wyniku połączenia ze spółką zależną		46 825	3 660
Inne wpływy inwestycyjne		5 454	2 000
Wydatki na rzeczowe aktywa trwałe, wartości niematerialne oraz nieruchomości inwestycyjne		(142 819)	(87 375)
Wydatki na nabycie udziałów w podmiotach powiązanych		0	(596 581)
Podwyższenie kapitału zakładowego w podmiotach powiązanych		(10)	0
Udzielenie pożyczek		(286 832)	0
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>		<b>(251 528)</b>	<b>(592 203)</b>
<b>DZIAŁALNOŚĆ FINANSOWA</b>			
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	21	0	476 445
Emisja obligacji	22	200 000	300 000
Wpływy od akcjonariusza	31.2	17 286	0
Splaty kredytów i pożyczek	21	(35 289)	(317 645)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów i pożyczek	21	(4 841)	(10 863)
Splata odsetek i inne wydatki związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	22	(9 076)	(5 251)
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli	8	(69 116)	(69 116)
<b>Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej</b>		<b>98 964</b>	<b>373 570</b>
<b>Zmiana stanu środków pieniężnych i ich ekwiwalentów</b>		<b>56 017</b>	<b>(67 013)</b>
Wpływ zmiany kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		0	(2 887)
<b>Środki pieniężne na początek okresu</b>		<b>61 941</b>	<b>131 841</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	18	<b>117 958</b>	<b>61 941</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 2016 roku i na dzień 31 grudnia 2015 roku, sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z całkowitych dochodów i sprawozdanie z przepływów pieniężnych, obejmujące dane za 2016 rok i za 2015 rok, oraz noty objaśniające do wyżej wymienionych sprawozdań finansowych.

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

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

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

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało podpisane przez Zarząd w dniu 21 lutego 2017 roku.

### 1.2 ORBIS S.A.

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

Orbis S.A. jest największą w Polsce spółką hotelarską, zatrudniającą 2,5 tys. osób (zatrudnienie przeciętne w etatach). Według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka prowadziła działalność w 53 hotelach (10 148 pokoi), zlokalizowanych w 18 miastach i miejscowościach wypoczynkowych w Polsce. Hotele należące do Orbis S.A. działają pod markami Accor: Sofitel, Novotel, Mercure, ibis, ibis budget i ibis Styles.

Orbis S.A. jest wyłącznym licencjodawcą marek Accor w 16 krajach Europy Środkowo-Wschodniej. Na dzień bilansowy w ramach umowy franczyzy funkcjonowało 26 hoteli (2 858 pokoi), natomiast w ramach umów o zarządzanie działało łącznie 10 hoteli (1 571 pokoi).

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

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

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

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

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

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego przedstawiono w nocie 2.4 niniejszego sprawozdania. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych sprawozdaniem finansowym i nie uległy istotnym zmianom w ciągu roku obrotowego za wyjątkiem wynikających ze zmian przepisów przedstawionych w nocie 2.6. Opis Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej zastosowanych przez Spółkę po raz pierwszy znajduje się w nocie 2.6 niniejszego sprawozdania.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga zastosowania pewnych kluczowych szacunków księgowych. Zarząd musi także podjąć szereg subiektywnych decyzji dotyczących zastosowania zasad rachunkowości 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 2.7 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 obecnie okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę.

### **2.3 STANOWISKO ZARZĄDU ORBIS S.A. ODNOŚĄCE SIĘ DO WYDANEJ PRZEZ PODMIOT UPRAWNIONY DO BADANIA SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH OPINII Z ZASTRZEŻENIEM**

Opinia niezależnego biegłego rewidenta Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z badania jednostkowego sprawozdania finansowego Orbis S.A. za rok 2016, zawiera zastrzeżenie dotyczące klasyfikacji praw wieczystego użytkowania gruntów.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wartość nabytych odpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów wynosiła na dzień 31 grudnia 2016 roku 61 382 tys. zł (co stanowi 2,2% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2015 roku 28 214 tys. zł (co stanowi 1,1% sumy aktywów).

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

Wartość otrzymanych nieodpłatnie praw wieczystego użytkowania gruntów, ujętych w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, wynosiła na dzień 31 grudnia 2016 roku 260 044 tys. zł (co stanowi 9,3% sumy aktywów), a na dzień 31 grudnia 2015 roku 280 521 tys. zł (co stanowi 11,1% sumy aktywów). Wartość rezerwy na podatek odroczoney z tego tytułu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosiła 49 408 tys. zł (co stanowi 1,8% sumy pasywów), natomiast na dzień 31 grudnia 2015 roku 53 299 tys. zł (co stanowi 2,1% sumy pasywów).

Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2016 roku i za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2015 roku, po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy odpowiednio o 16 586 tys. zł (co stanowi 10,7% wyniku netto) oraz 10 667 tys. zł (co stanowi 9,8% wyniku netto), a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku byłby odpowiednio niższy o 227 222 tys. zł (co stanowi 8,1% sumy pasywów) i 237 889 tys. zł (co stanowi 9,4% sumy pasywów).

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

W związku z powyższym, Zarząd zamierza konsekwentnie realizować dotychczasowe podejście do prezentacji praw wieczystego użytkowania gruntów i do czasu wejścia w życie nowych przepisów dotyczących leasingu oraz wypracowania spójnej interpretacji tych przepisów na rynku polskim, nie planuje dokonywać korekty jednostkowego sprawozdania finansowego (więcej informacji nt. wpływu MSSF 16 w nocie 2.6 niniejszego sprawozdania finansowego).

Rada Nadzorcza Orbis S.A. w trakcie dokonywania oceny sprawozdania finansowego Orbis S.A. za 2016 rok, podobnie jak w latach ubiegłych, rozważyła argumenty Zarządu, jak również stanowisko biegłego rewidenta w przedmiotowym zakresie. Rada Nadzorcza Orbis S.A. podziela i pozytywnie opiniuje stanowisko Zarządu Orbis S.A., iż przyjęta zasada klasyfikacji prawa wieczystego użytkowania gruntów przyczynia się do rzetelnej i jasnej informacji o sytuacji majątkowej Spółki.

## **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, gdy produkt, usługa lub towar został dostarczony i znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody ze sprzedaży ujmuje się w wartości godziwej zapłaty otrzymanej lub należnej, po pomniejszeniu o podatek od towarów i usług, rabaty i upusty oraz inne podatki związane ze sprzedażą.

Struktura rodzajowa przychodów ze sprzedaży jest następująca:

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

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

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

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

#### **2.4.3 Koszty finansowe i koszty finansowania zewnętrznego**

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

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

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

Powyższe zasady kapitalizacji nie są stosowane do:

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

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

W kosztach finansowych ujmowany jest również koszt odsetkowy netto wynikający z wyceny rezerw na świadczenia pracownicze jak również zyski/straty aktuarialne wynikające ze zmian założeń finansowych do wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe (patrz także nota 2.4.17)

#### **2.4.4 Rzeczowe aktywa trwałe**

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

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

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

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

Uzasadnienie zastosowanego podejścia w odniesieniu do ujęcia praw wieczystego użytkowania gruntów zgodnie z MSR 16 Rzeczowe aktywa trwałe zostało zawarte w nocie 2.3 Wprowadzenia do sprawozdania finansowego. Późniejsze nakłady uwzględnia się w wartości bilansowej danego środka trwałego lub ujmuje jako odrębny środek trwały (tam gdzie jest to właściwe) tylko wówczas, gdy jest prawdopodobne, że z tytułu tej pozycji nastąpi wpływ korzyści ekonomicznych do 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.

#### **2.4.5 Leasing**

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

##### **2.4.5.1 Leasing finansowy**

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

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

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

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

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

#### **2.4.5.2 Leasing operacyjny**

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

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

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

Istniejące umowy leasingu operacyjnego są omówione w nocie 9.

#### **2.4.6 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.

#### **2.4.7 Wartości niematerialne**

##### **2.4.7.1 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.

##### **2.4.7.2 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.



#### **2.4.8 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.

#### **2.4.9 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.

#### **2.4.10 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.

#### **2.4.11 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 pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Koszty transakcji bezpośrednio przypisywane nabyciu aktywów finansowych wycenianych w wartości godziwej przez wynik ujmuje się bezpośrednio w wynik.

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

#### **2.4.11.1 Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy**

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

Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, 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 zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami 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 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” 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 ujmuje się w rachunku zysków i strat. Zysk lub strata netto ujęte w rachunku zysków lub strat uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### **2.4.11.2 Inwestycje utrzymywane do wymagalności**

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

#### **2.4.11.3 Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży**

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

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

#### **2.4.11.4 Pożyczki i należności**

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

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

#### **2.4.12 Środki pieniężne**

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

#### **2.4.13 Aktywa trwale przeznaczone do zbycia**

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

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

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

#### **2.4.14 Utrata wartości aktywów**

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

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

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

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

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

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

Na każdy dzień bilansowy 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.

#### **2.4.14.2 Utrata wartości aktywów finansowych**

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

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

W przypadku niektórych kategorii aktywów finansowych, np. należności z tytułu dostaw i usług, poszczególne aktywa ocenione jako te, które nie utraciły ważności, bada się pod kątem utraty wartości łącznie. Obiektywne dowody utraty wartości dla portfela należności obejmują doświadczenie 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 po amortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych.

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

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

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

#### **2.4.14.3 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.

#### **2.4.15 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.

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

##### **2.4.15.2 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.

### 2.4.15.3 Zobowiązania finansowe

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

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

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

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

### 2.4.15.4 Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

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

Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, 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 zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

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

### 2.4.15.5 Pozostałe zobowiązania finansowe

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

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

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

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

#### **2.4.16 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.

##### **2.4.16.1 Wbudowane instrumenty pochodne**

Instrumenty pochodne wbudowane w inne instrumenty finansowe lub w umowy niebędące instrumentami finansowymi traktowane są jako oddzielne instrumenty pochodne, jeżeli charakter instrumentu wbudowanego oraz ryzyko z nim związane nie jest ściśle powiązane z charakterem umowy bazowej i ryzykiem z niej wynikającym i jeżeli umowy bazowe nie są wyceniane według wartości godziwej, której zmiany 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, zawartych w walucie zwyczajowo przyjętej do tego rodzaju transakcji (USD, EUR).

#### **2.4.17 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.

#### **2.4.18 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.

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.

#### **2.4.19 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,
  - nie jest możliwe wiarygodne oszacowanie wielkości tego zobowiązania.

#### **2.4.20 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.

##### **2.4.20.1 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 2016 Spółka naliczała zobowiązanie z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych w wysokości 19% dochodu do opodatkowania.

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

##### **2.4.20.2 Odroczony podatek dochodowy**

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

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

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

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

Podatek odroczone wynikający z przychodów i kosztów odniesionych bezpośrednio na kapitał własny jest również odnoszony na kapitał własny. Ujęcie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego i rezerw z tytułu odroczonego podatku dochodowego w przypadku połączenia jednostek gospodarczych wpływa na wysokość wartości firmy lub nadwyżkę udziału jednostki przejmującej w wartości godziwej netto możliwych do zidentyfikowania aktywów, zobowiązań i zobowiązań warunkowych jednostki przejętej ponad koszt połączenia jednostek gospodarczych.

#### **2.4.20.3 Podatek bieżący i odroczone za bieżący okres obrachunkowy**

Podatek bieżący i odroczone 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 odroczone ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym.

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

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

#### **2.4.20.4 Podatkowa Grupa Kapitałowa**

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

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

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

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

W dniu 3 września 2009 roku została zawarta „Umowa o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej Orbis”, w skład której weszły spółki: Orbis S.A. oraz Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Umowa została zarejestrowana we właściwym urzędzie skarbowym (decyzja z dnia 28 października 2009 roku). Umowa obowiązywała przez okres trzech lat podatkowych, tj. do dnia 31 grudnia 2012 roku.

W dniu 31 sierpnia 2012 roku została zawarta kolejna „Umowa o utworzeniu Podatkowej Grupy Kapitałowej Orbis”, która obowiązywała do 31 grudnia 2015 roku. W dniu 24 września 2015 roku spółki Orbis S.A. oraz Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. podpisały kolejną umowę obejmującą okres od 1 stycznia 2016 do 31 grudnia 2018 roku. Na skutek połączenia obydwu spółek Podatkowa Grupa Kapitałowa Orbis utraciła swój status podatkowy z dniem 1 września 2016 roku.

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

#### **2.4.21 Wypłata dywidendy**

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

#### **2.4.22 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.

#### **2.4.23 Połączenia jednostek gospodarczych znajdujących się pod wspólną kontrolą**

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

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

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

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

#### **2.4.24 Istotność**

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

Na potrzeby ujawnień informacji w sprawozdaniu finansowym Zarząd przyjął próg istotności wynoszący 5% wyniku operacyjnego (EBIT) bez zdarzeń jednorazowych, po zaokrągleniu w dół do pełnych setek tysięcy złotych, co w przypadku niniejszego sprawozdania finansowego oznacza kwotę 5 800 tys. zł.

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

## 2.5 ZMIANY ZASAD RACHUNKOWOŚCI ORAZ ZMIANY W PREZENTACJI DANYCH

W 2016 roku nie nastąpiły zmiany zasad rachunkowości w stosunku do opublikowanych sprawozdań finansowych na dzień 31 grudnia 2015 roku inne, niż wynikające z nowych przepisów prawa (patrz nota 2.6).

## 2.6 NOWE STANDARDY RACHUNKOWOŚCI I INTERPRETACJE KIMSF

Następujące zmiany do istniejących standardów wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz zatwierdzone do stosowania w UE wchodzą w życie po raz pierwszy w roku 2016:

- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji - zatwierdzone w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”** – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach - zatwierdzone w UE w dniu 24 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne”** – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych - zatwierdzone w UE w dniu 2 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo”** – Uprawy roślinne - zatwierdzone w UE w dniu 23 listopada 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze”** – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe”** – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych - zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 15 grudnia 2015 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Wyżej wymienione zmiany do istniejących standardów nie miały istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe jednostki za 2016 rok.

**Na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy oraz zmiany do standardów zostały wydane przez RMSR i zatwierdzone do stosowania w UE przy czym nie weszły jeszcze w życie:**

- **MSSF 9 „Instrumenty finansowe”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 listopada 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” oraz zmiany do MSSF 15 „Data wejścia w życie MSSF 15”** - zatwierdzony w UE w dniu 22 września 2016 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

**Ponadto na dzień 21 lutego 2017 roku następujące nowe standardy, zmiany do standardów oraz nowe interpretacje zostały wydane przez RMSR, ale jeszcze nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE:**

- **MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie) – Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać procesu zatwierdzania tego tymczasowego standardu do stosowania na terenie UE do czasu wydania ostatecznej wersji MSSF 14,
- **MSSF 16 „Leasing”** (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 2 „Płatności na bazie akcji”** – Klasyfikacja oraz wycena płatności na bazie akcji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSSF 4 „Umowy ubezpieczeniowe”** – Zastosowanie MSSF 9 „Instrumenty finansowe” wraz z MSSF 4 „Instrumenty ubezpieczeniowe” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie lub w momencie zastosowania MSSF 9 „Instrumenty finansowe” po raz pierwszy),
- **Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”** – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem oraz późniejsze zmiany (data wejścia w życie zmian została odroczone do momentu zakończenia prac badawczych nad metodą praw własności),
- **Zmiany do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami”** – Wyjaśnienia do MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 7 „Sprawozdanie z przepływów pieniężnych”** – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy”** – Ujmowanie aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego od niezrealizowanych strat (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- **Zmiany do MSR 40 „Nieruchomości inwestycyjne”** – Przeniesienia nieruchomości inwestycyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),

- **Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2014-2016)”** – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 12 oraz MSR 28) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (zmiany do MSSF 12 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie, a zmiany do MSSF 1 i MSR 28 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- **Interpretacja KIMSF 22 „Transakcje w walutach obcych i płatności zaliczkowe”** (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów - z wyjątkiem MSSF 16 "Leasing" - 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.

#### **Wpływ MSSF 16 "Leasing" na sprawozdanie finansowe Spółki Orbis S.A.**

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

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka była stroną umowy leasingu operacyjnego hotelu Sofitel we Wrocławiu oraz umów leasingu 88 samochodów osobowych. Ujawnienia wymagane obecnie przez MSR17, obejmujące informacje o przyszłych minimalnych płatnościach leasingowych wynikających z tych umów, zostały przedstawione w nocy 9.

Spółka przeprowadziła wstępną analizę, jaki wpływ na sprawozdanie Orbis S.A. miałyby zastosowanie nowych zasad leasingu w odniesieniu do zidentyfikowanych umów leasingu. Na potrzeby tej analizy wybrano opcję dopuszczalną przez paragraf C5 (b) MSSF 16 tj. zastosowanie retrospektywne bez przekształcania danych porównawczych. Zgodnie paragrafem C8 (a) zobowiązania zostały ustalone w wartości pozostałych płatności leasingowych zdyskontowanych przy zastosowaniu krańcowej stopy procentowej na dzień bilansowy, natomiast prawa do użytkowania aktywów w wysokości zobowiązań, skorygowane o wszelkie rozliczenia międzyokresowe ujęte w bilansie (paragraf C8 (b) (ii)). Krańcową stopę procentową leasingobiorcy określono odrębnie dla kontraktów zawartych w poszczególnych walutach (PLN, EUR). Dla umów leasingu samochodów zawartych w PLN przyjęto aktualny koszt zadłużenia z tytułu kredytu zaciągniętego przez Orbis S.A. Dla umowy leasingu hotelu zawartej w EUR stopę finansowania ustalono na podstawie kwotowania transakcji Cross Currency Basis Swap z systemu Bloomberg z dnia 30.12.2016 r. zamieniających zmienną stopę procentową w PLN na zmienne stopy procentowe w walucie EUR, powiększonego o premię za ryzyko kredytowe Spółki.

Gdyby Spółka zastosowała MSSF 16 po raz pierwszy na dzień 31 grudnia 2016 roku to w jednostkowym sprawozdaniu z sytuacji finansowej zostałyby ujęte prawa do użytkowania aktywów oraz zobowiązania z tytułu leasingu w kwocie 38 667 tys. zł. Zastosowanie stopy dyskonta wyższej/niższej o 0,5% wpłynęłoby na zmniejszenie/zwiększenie tej kwoty o 520 tys. zł. Zastosowanie stopy dyskonta wyższej/niższej o 1,0% wpłynęłoby na zmniejszenie/zwiększenie tej kwoty o 1 030 tys. zł.

Należy zaznaczyć, że na wartość aktywów / zobowiązań z tytułu leasingu na dzień zastosowania MSSF 16 po raz pierwszy wpływ będzie mieć zarówno stopa dyskonta ustalona na ten dzień, jak również obowiązujące wówczas kursy walut obcych.

Jednocześnie Zarząd Orbis S.A. informuje, iż aktualnie w Spółce trwają prace związane z analizą posiadanych/zawartych umów użytkowania aktywów pod kątem spełniania przez nie definicji leasingu zgodnie z MSSF16. W szczególności Spółka prowadzi działania mające na celu ustalenie kierunku i oszacowanie potencjalnego wpływu (skali) na przyszłe sprawozdania finansowe zapisów MSSF 16 w odniesieniu do prawa wieczystego użytkowania gruntów, które to prawo stanowi podstawę do korzystania przez Orbis S.A. z wielu nieruchomości, na których Spółka prowadzi hotele.

W ocenie Zarządu Spółki, 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 czysto hipotetycznie mogłoby zostać uznane jako leasing. Jednakże z uwagi na specyficzny charakter tego prawa (opisany w nocie 2.3 niniejszego sprawozdania), jednoznaczna jego kwalifikacja jako leasing jest utrudniona.

Dodatkowo, kwestią budzącą istotne wątpliwości w odniesieniu do praw wieczystego użytkowania gruntów jest wiarygodne oszacowanie wartości zobowiązania z tytułu leasingu, związane z trudnościami w określeniu okresu leasingu oraz ustaleniu odpowiedniego dyskonta, które miałyby być zastosowane do kalkulacji tych zobowiązań.

W związku z powyższym Zarząd Orbis S.A. podkreśla, iż Spółka prowadzi działania mające na celu ustalenie wpływu MSSF 16 na jej przyszłe sprawozdania finansowe. Jednakże z przyczyn obiektywnych (m.in. specyfika prawna prawa użytkowania wieczystego oraz brak precyzyjnych wytycznych na rynku), aktualnie Spółka nie ma możliwości dokonania rzetelnej i wiarygodnej oceny potencjalnych skutków zastosowania nowego standardu dotyczącego leasingu w odniesieniu do wszystkich praw użytkowania wieczystego gruntów.

Na dzień publikacji niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie podjął decyzji, czy wybierze możliwość wcześniejszego zastosowania MSSF 16, tj. od 1 stycznia 2018 roku.



## 2.7 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 2.4.14.1.

(c) *Utrata wartości firmy*

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

(d) *Rezerwa na świadczenia pracownicze*

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

(e) *Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego*

Spółka rozpoznaje aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego od ujemnych różnic przejściowych w takim zakresie, w jakim prawdopodobne będzie ich odwrócenie w dającej się przewidzieć przyszłości oraz osiągnięty zostanie dochód podatkowy pozwalający na zrealizowanie ujemnych różnic przejściowych. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione. Zarząd Spółki weryfikuje przyjęte szacunki dotyczące prawdopodobieństwa odzyskania aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje oraz doświadczenia z przeszłości. Informacje dotyczące tytułów ujemnych różnic przejściowych, będących podstawą tworzenia aktywów z tytułu podatku odroczonego przedstawiono w nocie 6.

### 3. OPIS ISTOTNYCH WYDARZEŃ 2016 ROKU MAJĄCYCH WPŁYW NA DANE FINANSOWE SPÓŁKI

Do najważniejszych wydarzeń 2016 roku, mających wpływ na dane finansowe spółki Orbis S.A. należą:

#### **Połączenie ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.**

W dniu 1 września 2016 roku do Krajowego Rejestru Sądowego wpisane zostało połączenie spółki Orbis S.A. (spółka przejmująca) ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (spółka przejmowana). W wyniku połączenia Orbis przejął 25 hoteli tej spółki zależnej. Na dzień 31 grudnia 2016 roku w Orbisie funkcjonowały 53 hotele własne oraz leasingowane w porównaniu do 27 hoteli na koniec 2015 roku. Zwiększenie bazy hotelowej spółki Orbis w okresie ostatnich czterech miesięcy 2016 roku wpłynęło znacząco na poprawę wyników operacyjnych Spółki.

Przychody netto ze sprzedaży spółki przejmowanej za okres od dnia połączenia, tj. 1 września 2016 roku do dnia bilansowego, ujęte w rachunku zysków i strat spółki Orbis S.A. wyniosły 87,9 mln zł, natomiast wynik operacyjny (EBIT) hoteli funkcjonujących w ramach przejętej spółki za ten okres wyniósł 30,5 mln zł.

Ponadto, połączenie ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne wpłynęło w szczególności na następujące pozycje bilansowe:

- Inwestycje w jednostkach zależnych zmniejszyły się o 559,7 mln zł, co wynikało z eliminacji udziałów w Hekon S.A. w kwocie 571,8 mln zł oraz ujęcia udziałów posiadanych przez przejętą jednostkę zależną w spółkach UAB Hekon oraz Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w łącznej kwocie 12,1 mln zł.
- W wartościach niematerialnych została ujęta wartość firmy w kwocie 107,3 mln zł, która powstała w momencie objęcia kontroli nad przejętą spółką zależną tj. na dzień zakupu udziałów w Hekon S.A.
- Nieruchomości inwestycyjne w kwocie 289,0 mln zł, obejmujące budynki hotelowe wynajmowane przejętej spółce zależnej, zostały przeklasyfikowane do środków trwałych.
- Rzeczowe aktywa trwałe wzrosły o 320,1 mln zł w wyniku przeniesienia majątku spółki Hekon S.A. do Orbisu.
- W ramach pożyczek udzielonych została ujęta pożyczka w kwocie 16,0 mln euro (69,9 mln zł na dzień połączenia), która na początku 2016 roku została udzielona przez Hekon S.A. innej spółce z Grupy, tj. Accor Pannonia Hotels Zrt.
- Środki pieniężne przejęte w wyniku połączenia ze spółką zależną wyniosły 46,8 mln zł.
- Zyski zatrzymane spółki Orbis zostały zmniejszone na skutek rozliczenia połączenia o kwotę 20,8 mln zł.

Połączenie miało na celu uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Orbis oraz obniżenie kosztów działania spółek wchodzących w jej skład. Połączenie pozwoli ponadto zoptymalizować i scentralizować zadania i funkcje, dzięki czemu usprawniony zostanie proces zarządzania działalnością Grupy.

Więcej informacji na temat rozliczenia połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. oraz jego wpływu na wyniki finansowe Orbis S.A. za rok 2016 zaprezentowano w nocie 12.

#### **Transakcje sprzedaży nieruchomości**

W 2016 roku Orbis S.A. sfinalizował następujące transakcje sprzedaży nieruchomości, których wynik ujęto w rachunku zysków i strat w pozycji "Wynik na sprzedaży nieruchomości" (patrz również nota 5.5):

- w dniu 29 lutego 2016 roku została zawarta umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci **hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA**, z wyłączeniem nieruchomości, na których zlokalizowany jest hotel. Cena sprzedaży ZCP Mrągowo wyniosła 400 tys. zł netto. Wraz z zawarciem umowy sprzedaży ZCP Mrągowo podpisana została umowa dzierżawy nieruchomości na kwotę 1 000 tys. zł obejmująca okres od dnia podpisania umowy sprzedaży do końca 2016 roku, nie dłużej jednak niż do dnia zawarcia przyrzeczonej umowy sprzedaży nieruchomości. W dniu 16 grudnia 2016 roku podpisano przyrzeczoną umowę sprzedaży nieruchomości hotelowej, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z budynkiem i innymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA w Mrągowie za cenę 18 600 tys. zł. Łączny przychód na tej transakcji wyniósł 20 000 tys. zł.

- w sierpniu 2016 roku, w związku z zawartą w dniu 21 grudnia 2015 roku umową sprzedaży **nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.**, Orbis S.A. otrzymał od kupującego informację, o uzyskaniu przez niego decyzji o pozwoleniu na budowę. W związku z powyższym, zgodnie z postanowieniami umowy sprzedaży Nieruchomości, cena sprzedaży należna Orbis S.A. została skorygowana w ten sposób, iż kupujący zapłacił spółce dodatkowo 4 420 tys. zł netto, co daje łączną kwotę zakupu Nieruchomości w wysokości 26 420 tys. zł netto.
- w dniu 30 listopada 2016 roku zawarta została umowa sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci **hotelu Mercure Opole**. Cena sprzedaży ZCP wyniosła 10 500 tys. zł netto.
- w dniu 23 grudnia 2016 roku dokonano sprzedaży hoteli **Mercure Częstochowa Centrum oraz ibis Częstochowa** za łączną cenę netto 29 500 tys. zł. Transakcja sprzedaży obejmowała prawa wieczystego użytkowania gruntu, a także prawa własności do posadowionych na nich budynków wraz z wyposażeniem, budowlami i innymi urządzeniami. Ponadto wraz z umową sprzedaży hoteli, Orbis S.A. zawarł z kupującym umowę dzierżawy do dnia 31 stycznia 2017 roku oraz umowę franczyzy, na podstawie której od dnia 1 lutego 2017 roku we wskazanych hotelach kupujący będzie prowadził działalność pod markami Mercure oraz ibis. W związku z powyższym, na dzień 31 grudnia 2016 roku działalność hoteli Mercure Częstochowa Centrum oraz ibis Częstochowa była nadal prowadzona w spółce Orbis.
- w dniu 29 grudnia 2016 roku sfinalizowano umowę sprzedaży **nieruchomości niehotelowej**, obejmującej prawo wieczystego użytkowania gruntu wraz z budynkiem, zlokalizowanej **w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 47**. Sprzedaż nieruchomości nastąpiła za kwotę 14 362 tys. zł netto.

#### **Emisja 200 tys. obligacji o łącznej wartości nominalnej 200 000 tys. zł**

W dniu 29 lipca 2016 roku Orbis S.A. wyemitował 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. Dzień wykupu obligacji ustalony został na dzień 29 lipca 2021 roku. Obligacje zostały w dniu 20 października 2016 roku wprowadzone do alternatywnego systemu obrotu BondSpot na Catalyst. Więcej informacji na temat emisji obligacji zamieszczono w notcie 22.

#### 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 działalność hotelową na terenie Polski. Od dnia połączenia ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Spółka 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 2016 roku w skład poszczególnych segmentów operacyjnych wchodziły:

- segment Up&Midscale: 3 hotele marki Sofitel, 13 hoteli marki Novotel oraz 13 hoteli marki Mercure,
- segment Hoteli Ekonomicznych: 14 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. Pozycje wynikowe zostały przedstawione tak, jak gdyby połączenie spółek nastąpiło z dniem 1 stycznia 2016 roku.

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

Wyłączenia zawierają uzgodnienia danych dotyczących wydzielonych segmentów do pozycji wynikowych Spółki za 2016.

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

W 2015 roku spółka Orbis prowadziła działalność hotelową głównie pod markami należącymi do segmentu Up&Midscale. Hotele marki ibis i ibis budget były dzierżawione spółce zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. i były zaklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych. Ponieważ przychody z wynajmu tych nieruchomości oraz wartość tych aktywów nie przekraczała w ubiegłym roku 10% sumy przychodów i aktywów, Spółka nie ujawnia informacji na temat segmentów działalności za rok 2015.

Przychody i koszty w 2016 roku w podziale na segmenty operacyjne kształtują się następująco:

Dane za 2016 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana i wyłączenia	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
<b>Przychody segmentu, w tym:</b>	<b>668 402</b>	<b>177 045</b>	<b>(116 108)</b>	<b>729 339</b>
Sprzedaż klientom zewnętrznym	668 402	177 045	(116 108)	729 339
<b>EBITDAR</b>	<b>265 236</b>	<b>85 807</b>	<b>(121 943)</b>	<b>229 100</b>
<b>EBITDA operacyjna</b>	<b>257 431</b>	<b>85 791</b>	<b>(121 942)</b>	<b>221 280</b>
Amortyzacja	(88 182)	(30 518)	13 659	(105 041)
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej bez zdarzeń jednorazowych</b>	<b>169 249</b>	<b>55 273</b>	<b>(108 283)</b>	<b>116 239</b>
Wynik zdarzeń jednorazowych	0	0	18 991	18 991
<b>Zysk/(strata) z działalności operacyjnej (EBIT)</b>	<b>169 249</b>	<b>55 273</b>	<b>(89 292)</b>	<b>135 230</b>
Przychody/(koszty) finansowe	1 428	(305)	44 267	45 390
Podatek dochodowy	0	0	(25 876)	(25 876)
<b>Zysk/(strata) netto</b>	<b>170 677</b>	<b>54 968</b>	<b>(70 901)</b>	<b>154 744</b>

Poniższa tabela zawiera inne wybrane dane finansowe segmentów operacyjnych za 2016 rok:

Dane za 2016 rok	Segmenty operacyjne		Działalność nieprzypisana	RAZEM
	Hotele Up&Midscale	Hotele Ekonomiczne		
Aktywa trwałe, w tym:	1 223 654	520 051	853 912	2 597 617
- wartość firmy	37 803	69 449	0	107 252
- inwestycje w jednostkach zależnych	0	0	465 921	465 921
- aktywa finansowe	0	0	356 016	356 016
- aktywa z tytułu podatku odroczonego	0	0	2 528	2 528
Aktywa obrotowe, w tym:	20 642	3 968	151 713	176 323
- środki pieniężne	0	0	117 958	117 958
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23 631	0	0	23 631
Wartość nakładów inwestycyjnych	107 227	26 265	2 338	135 830

W 2016 oraz 2015 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.

## 5. PRZYCHODY I KOSZTY

### 5.1 PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY	2016	2015
Przychody z usług noclegowych	458 960	350 161
Przychody z usług gastronomicznych	195 120	169 972
Przychody z tytułu franczyzy i zarządzania	11 711	11 258
Pozostałe przychody	63 548	72 367
<i>w tym przychody z najmu nieruchomości</i>	<i>37 119</i>	<i>47 751</i>
<b>Przychody netto ze sprzedaży razem</b>	<b>729 339</b>	<b>603 758</b>
<i>w tym od jednostek powiązanych</i>	<i>33 369</i>	<i>47 194</i>

### 5.2 KOSZTY WEDŁUG RODZAJU

KOSZTY WEDŁUG RODZAJU	2016	2015
Amortyzacja	(105 041)	(93 434)
Koszt wynajmu nieruchomości	(7 820)	(7 469)
Usługi obce	(163 757)	(130 009)
Koszty świadczeń pracowniczych	(187 229)	(160 971)
Zużycie materiałów i energii	(115 438)	(102 425)
Podatki i opłaty	(28 917)	(29 381)
Pozostałe koszty rodzajowe, w tym:	(6 552)	(4 866)
<i>podróże służbowe</i>	<i>(2 482)</i>	<i>(2 330)</i>
<i>składki na ubezpieczenia</i>	<i>(1 628)</i>	<i>(1 553)</i>
<i>tantiemy praw autorskich</i>	<i>(1 119)</i>	<i>(966)</i>
<i>zmiana stanu odpisu aktualizującego wartość należności</i>	<i>(326)</i>	<i>22</i>
<i>inne</i>	<i>(997)</i>	<i>(39)</i>
<b>Koszty według rodzaju razem</b>	<b>(614 754)</b>	<b>(528 555)</b>

### 5.3 KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	2016	2015
Wynagrodzenia	(144 901)	(126 822)
Rezerwa na niewykorzystane i zaległe urlopy	(453)	(216)
Rezerwa na wynagrodzenia i pochodne	(7 058)	(1 584)
Rezerwa na nagrody jubileuszowe i odprawy emerytalne	(751)	(535)
Świadczenia na rzecz pracowników	(34 066)	(31 814)
<b>Koszty świadczeń pracowniczych razem</b>	<b>(187 229)</b>	<b>(160 971)</b>

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

#### 5.4 POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY/KOSZTY OPERACYJNE NETTO	2016	2015
Zysk ze zbycia niefinansowych aktywów trwałych	52	35
Otrzymane odszkodowania	183	220
Refundacja kosztów	86	77
Rozwiązanie rezerwy na koszty opłat z tytułu wieczystego użytkowania gruntów	2 782	0
Inne	1 349	424
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>4 452</b>	<b>756</b>
Zapłacone odszkodowania, kary, grzywny	(474)	(110)
Straty poniesione w wyniku zdarzeń losowych	(81)	(106)
Umorzone i spisane należności	(993)	(801)
Inne	(1 250)	(71)
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>(2 798)</b>	<b>(1 088)</b>
<b>Pozostałe przychody/(koszty) operacyjne razem</b>	<b>1 654</b>	<b>(332)</b>

#### 5.5 WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI

WYNIK NA SPRZEDAŻY NIERUCHOMOŚCI	2016	2015
Przychody ze sprzedaży	78 782	49 800
Wartość netto sprzedanych nieruchomości	(61 589)	(23 462)
Dodatkowe koszty sprzedaży	(577)	(1 004)
<b>Wynik na sprzedaży nieruchomości razem</b>	<b>16 616</b>	<b>25 334</b>

W 2016 roku Orbis S.A. osiągnął następujące wyniki na transakcjach sprzedaży nieruchomości:

- przychód ze sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **Mercure Mrągowo Resort & SPA** wyniósł 20 000 tys. zł, a wynik na tej transakcji wraz z kosztami dodatkowymi wyniósł - 310 tys. zł;
- dodatkowy przychód osiągnięty na sprzedaży nieruchomości położonej **w Warszawie przy ul. Bitwy Warszawskiej 1920 r.** wyniósł 4 420 tys. zł netto, a dodatkowe koszty poniesione przez Orbis S.A. w 2016 roku w związku z tą transakcją wyniosły 66 tys. zł;
- sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu **Mercure Opole** nastąpiła za kwotę 10 500 tys. zł netto, natomiast zysk na tej transakcji osiągnął wartość 5 947 tys. zł;
- sprzedaż hotelu **Mercure Częstochowa Centrum** oraz hotelu **ibis Częstochowa** nastąpiła za łączną cenę netto 29 500 tys. zł, a zysk na transakcji sprzedaży dwóch hoteli wyniósł 4 498 tys. zł.
- sprzedaż nieruchomości niehotelowej zlokalizowanej **w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 47** nastąpiła za kwotę 14 362 tys. zł netto, z kolei wynik na tej transakcji wyniósł 2 127 tys. zł.

Więcej informacji na temat transakcji sprzedaży nieruchomości sfinalizowanych w 2016 roku zamieszczono w nocie 3.

## 5.6 AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH

AKTUALIZACJA WARTOŚCI AKTYWÓW TRWAŁYCH	2016	2015
Ujęcie odpisów na środki trwałe	(6 630)	(3 152)
Ujęcie odpisów na środki trwałe w budowie	0	(3 442)
Ujęcie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	0	(375)
Ujęcie odpisów na inwestycje w jednostki zależne	0	(3 352)
Odwrocenie odpisów na środki trwałe	10 787	12 495
Odwrocenie odpisów na nieruchomości inwestycyjne	0	1 526
<b>Aktualizacja wartości aktywów trwałych razem</b>	<b>4 157</b>	<b>3 700</b>

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

## 5.7 KOSZTY RESTRUKTURYZACJI

KOSZTY RESTRUKTURYZACJI	2016	2015
Koszty restrukturyzacji zatrudnienia	(1 174)	(2 131)
(Utworzone)/rozwiązane rezerwy na restrukturyzację zatrudnienia	(608)	340
<b>Koszty restrukturyzacji razem</b>	<b>(1 782)</b>	<b>(1 791)</b>

## 5.8 PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE	2016	2015
Dywidendy i udziały w zyskach *	55 358	37 506
Odsetki od depozytów/lokat	1 227	770
Różnice kursowe	4 185	4 950
Przychody z tytułu odsetek od pożyczek udzielonych, należności własnych	1 244	7
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	713	0
Pozostałe	0	373
<b>Przychody finansowe ogółem</b>	<b>62 727</b>	<b>43 606</b>

\* W 2016 roku Spółka wykazuje przychody z tytułu dywidend od spółki zależnej Hekon–Hotele Ekonomiczne S.A. w kwocie 39 554 tys. zł, Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 9 580 tys. zł oraz Accor Romania s.r.l. w kwocie 6 224 tys. zł (równowartość kwoty 6 390 tys. RON).

W 2015 roku Spółka wykazuje przychody z tytułu dywidend od spółki zależnej Hekon–Hotele Ekonomiczne S.A. w kwocie 27 081 tys. zł oraz Orbis Kontrakty Sp. z o.o. w kwocie 10 425 tys. zł.



## 5.9 KOSZTY FINANSOWE

KOSZTY FINANSOWE	2016	2015
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu kredytów	(5 136)	(10 705)
Naliczone odsetki i koszty związane z obsługą zadłużenia z tytułu obligacji	(11 219)	(4 469)
Koszt odsetkowy dotyczący rezerw na świadczenia pracownicze	(698)	(638)
Zyski/(straty) aktuarialne wynikające z wyceny rezerw na nagrody jubileuszowe	0	(301)
Pozostałe	(284)	(249)
<b>Koszty finansowe ogółem</b>	<b>(17 337)</b>	<b>(16 362)</b>

W prezentowanych danych finansowych za rok 2016 i porównywalnych za rok 2015 Spółka odniosła wszystkie koszty finansowania zewnętrznego na wynik finansowy okresu, w którym zostały poniesione. W 2016 i w 2015 roku nie wystąpiły koszty finansowania zewnętrznego, które spełniłyby warunki klasyfikujące je do kapitalizacji.

W 2016 roku Spółka zapłaciła 4 427 tys. zł tytułem odsetek od kredytów oraz 414 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu kredytów.

W 2016 roku Orbis zapłacił 8 259 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 614 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z emisją obligacji. Ponadto w 2016 roku Spółka zapłaciła 203 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 30.3).

## 6. PODATEK DOCHODOWY BIEŻĄCY I ODROZCZONY

Główne składniki obciążenia podatkowego przedstawiają się następująco:

	2016	2015
<b>Bieżący podatek dochodowy</b>	<b>(25 556)</b>	<b>(24 217)</b>
- bieżące obciążenie z tytułu podatku dochodowego	(25 728)	(24 812)
- korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych	172	595
<b>Odroczony podatek dochodowy</b>	<b>(320)</b>	<b>3 995</b>
- związany z powstaniem i odwróceniem różnic przejściowych	(320)	3 995
<b>Obciążenie podatkowe w rachunku zysków i strat</b>	<b>(25 876)</b>	<b>(20 222)</b>

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

	2016	2015
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>180 620</b>	<b>129 425</b>
Podatek przy zastosowaniu stawki ustawowej wynoszącej 19%	(34 318)	(24 591)
Efekt podatkowy dywidend otrzymanych	10 518	7 126
Efekt podatkowy przychodów i kosztów trwale niestanowiących przychodów i kosztów podatkowych	(2 076)	(2 757)
<b>Obciążenie podatkowe według efektywnej stawki podatkowej</b>	<b>(25 876)</b>	<b>(20 222)</b>

Rozrachunki z tytułu podatku dochodowego składają się z następujących pozycji:

<b>NALEŻNOŚCI/(ZOBOWIĄZANIA) Z TYTUŁU PODATKU DOCHODOWEGO</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
Należności/(Zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego od/wobec urzędu skarbowego	1 616	(1 737)
Należności/(Zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego od/wobec spółek wchodzących w skład podatkowej grupy kapitałowej	0	(1 329)
<b>Razem należności/(zobowiązania) z tytułu podatku dochodowego</b>	<b>1 616</b>	<b>(3 066)</b>

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 września 2015 roku spółki Orbis S.A. oraz Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A. tworzyły Podatkową Grupę Kapitałową. Umowa została zawarta na okres trzech lat podatkowych, tj. do 31 grudnia 2018 roku. Na skutek połączenia obydwu spółek, z dniem 1 września 2016 roku Podatkowa Grupa Kapitałowa Orbis utraciła swój status podatkowy (więcej informacji w nocie 2.4.20.4).

Odroczony podatek dochodowy wynika z następujących pozycji różnic przejściowych:

<b>PODATEK ODROZONY</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
<b>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>19 354</b>	<b>13 373</b>
Odnoszone na wynik finansowy	19 069	12 919
- rezerwy na wynagrodzenia, premie oraz niewykorzystane urlopy	6 427	3 951
- rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	3 917	3 912
- pozostałe rezerwy i bierne rozliczenia międzyokresowe kosztów	7 460	4 345
- aktualizacja należności	400	339
- aktualizacja udziałów w jednostkach powiązanych	314	7
- wycena zobowiązań z tytułu zaciągniętych kredytów oraz wyemitowanych obligacji wg zamortyzowanego kosztu	491	220
- inne	60	145
Odniesiona na kapitał własny	285	454
- zyski/straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych	263	303
- wycena instrumentów pochodnych zabezpieczających przyszłe przepływy pieniężne	22	151
<b>Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego, w tym:</b>	<b>16 826</b>	<b>16 823</b>
Odnoszona na wynik finansowy	16 735	16 732
- różnica pomiędzy wartością podatkową i księgową niefinansowych aktywów trwałych	16 205	15 037
- przychody niezafakturowane	43	459
- różnice kursowe	214	214
- prowizje od kredytu	0	565
- należności z tyt. udzielonych pożyczek - naliczone odsetki oraz wycena bilansowa	265	0
- inne	8	457
Odnoszona na kapitał własny	91	91
- inwestycje długoterminowe	91	91
<b>Aktywa/(Rezerwa) z tytułu odroczonego podatku dochodowego netto, w tym:</b>	<b>2 528</b>	<b>(3 450)</b>
Długoterminowe	(12 557)	(11 871)
Krótkoterminowe	15 085	8 421

Na dzień 31.12.2016 roku podatek odroczony prezentowany jest per saldo w pozycji Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Z kolei w 2015 roku odroczony podatek dochodowy został zaprezentowany w pozycji Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

## 7. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

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

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

	2016	2015
Zysk netto	154 744	109 203
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych (tys. szt.)	46 077	46 077
<b>Zysk na akcję</b>	<b>3,36</b>	<b>2,37</b>

## 8. DYWIDENDY WYPŁACONE I ZAPROPONOWANE DO WYPŁATY

Uchwałą Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 2 czerwca 2016 roku zysk netto osiągnięty przez Orbis S.A. w roku 2015 przeznaczono na wypłatę dywidendy w łącznej kwocie 69 116 tys. zł, tj. 1,50 zł na akcję. Dywidenda została wypłacona 3 sierpnia 2016 roku. Pozostałą część zysku w kwocie 40 087 tys. zł. postanowiono pozostawić w Spółce jako zysk zatrzymany.

Do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego nie została podjęta decyzja dotycząca podziału zysku netto za 2016 rok.

## 9. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

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

RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Środki trwałe	1 632 563	988 444
Środki trwałe w budowie	17 757	59 958
<b>Razem</b>	<b>1 650 320</b>	<b>1 048 402</b>

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

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Środki transportu	Środki trwałe razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>45 383</b>	<b>245 187</b>	<b>2 063 214</b>	<b>286 794</b>	<b>514</b>	<b>2 641 092</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(3 223)	(36 295)	(1 418 126)	(194 490)	(514)	(1 652 648)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>42 160</b>	<b>208 892</b>	<b>645 088</b>	<b>92 304</b>	<b>0</b>	<b>988 444</b>
<b>Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>50 983</b>	<b>0</b>	<b>233 837</b>	<b>35 234</b>	<b>5</b>	<b>320 059</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>13 185</b>	<b>52 522</b>	<b>292 475</b>	<b>128 380</b>	<b>0</b>	<b>486 562</b>
zakup	0	0	47 932	69 327	0	117 259
przyjęcie z inwestycji w toku	0	0	50 527	8 501	0	59 028
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	13 185	52 522	194 016	29 265	0	288 988
inne	0	0	0	21 287	0	21 287
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(4 302)</b>	<b>(4 890)</b>	<b>(59 209)</b>	<b>(5 990)</b>	<b>0</b>	<b>(74 391)</b>
sprzedaż	(3 028)	(1 437)	(21 455)	(3 307)	0	(29 227)
likwidacja	0	(139)	(44)	(105)	0	(288)
inne	0	0	(21 332)	0	0	(21 332)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(1 274)	(3 314)	(16 378)	(2 578)	0	(23 544)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(6 630)	0	0	(6 630)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	10 787	0	0	10 787
Odpis amortyzacyjny za okres	(409)	(3 188)	(62 712)	(25 958)	(1)	(92 268)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>101 617</b>	<b>253 336</b>	<b>1 053 636</b>	<b>223 970</b>	<b>4</b>	<b>1 632 563</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>112 116</b>	<b>301 209</b>	<b>2 529 716</b>	<b>598 079</b>	<b>414</b>	<b>3 541 534</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(10 499)	(47 873)	(1 476 080)	(374 109)	(410)	(1 908 971)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>101 617</b>	<b>253 336</b>	<b>1 053 636</b>	<b>223 970</b>	<b>4</b>	<b>1 632 563</b>

W trzecim kwartale 2016 roku nastąpiło połączenie spółki Orbis ze spółką zależną - Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Na skutek przejęcia majątku spółki zależnej, środki trwałe spółki Orbis wzrosły o 320 059 tys. zł. Ponadto budynki hotelowe o wartości netto 288 988 tys. zł, wynajmowane spółce Hekon S.A. w celu prowadzenia w nich działalności operacyjnej, zostały w wyniku połączenia przeklasyfikowane z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych.

Zwiększenia z tytułu przyjęcia z inwestycji w toku wykazane w 2016 roku obejmują przede wszystkim nakłady poniesione na budowę nowych hoteli, otwartych w 2016 roku - Mercure Kraków Stare Miasto oraz ibis Gdańsk Stare Miasto, jak również na modernizację byłego hotelu Orbis Wrocław i jego podział na dwa hotele różnych marek - ibis i Novotel.

Zmniejszenie z tytułu sprzedaży obejmuje wartość netto budynków, wieczystego użytkowania oraz innych składników rzeczowych aktywów trwałych hotelu Mercure Opole, którego sprzedaż nastąpiła w formie zorganizowanej części przedsiębiorstwa. Ponadto w pozycji tej zaprezentowano wartość netto sprzedanych w grudniu 2016 roku hoteli Mercure Częstochowa Centrum oraz ibis Częstochowa.

Zmniejszenie z tytułu reklasyfikacji do aktywów przeznaczonych do sprzedaży dotyczy przeniesienia prawa wieczystego użytkowania gruntów w związku z podpisaną przedwstępną umową sprzedaży gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku, jak również przeniesienia składników rzeczowych aktywów trwałych (w tym prawa wieczystego użytkowania oraz budynków) w związku z zawarciem w dniu 9 lutego 2017 roku przedwstępnej umowy sprzedaży dwóch hoteli Mercure - Jelenia Góra oraz Karpacz Resort. Zgodnie z podpisaną umową, sprzedaż nastąpi w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa.

Poniżej zaprezentowano środki trwałe według stanu na **31 grudnia 2015 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 2015 roku</b>						
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>26 829</b>	<b>250 737</b>	<b>2 239 183</b>	<b>258 217</b>	<b>735</b>	<b>2 775 701</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(3 071)	(34 252)	(1 555 565)	(180 608)	(734)	(1 774 230)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>23 758</b>	<b>216 485</b>	<b>683 618</b>	<b>77 609</b>	<b>1</b>	<b>1 001 471</b>
<b>Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>217</b>	<b>1 042</b>	<b>0</b>	<b>1 259</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>18 801</b>	<b>0</b>	<b>41 940</b>	<b>34 082</b>	<b>0</b>	<b>94 823</b>
zakup	0	0	9 023	10 750	0	19 773
przyjęcie z inwestycji w toku	18 801	0	32 917	15 308	0	67 026
inne	0	0	0	8 024	0	8 024
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(216)</b>	<b>(4 809)</b>	<b>(35 947)</b>	<b>(2 575)</b>	<b>0</b>	<b>(43 547)</b>
sprzedaż	(29)	(1 812)	(11 470)	(2 106)	0	(15 417)
likwidacja	0	0	(33)	(73)	0	(106)
inne	0	0	(8 028)	0	0	(8 028)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	(187)	(2 997)	(16 416)	(396)	0	(19 996)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(2 716)	(436)	0	(3 152)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	12 495	0	0	12 495
Odpis amortyzacyjny za okres	(183)	(2 784)	(54 519)	(17 418)	(1)	(74 905)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>42 160</b>	<b>208 892</b>	<b>645 088</b>	<b>92 304</b>	<b>0</b>	<b>988 444</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>						
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>45 383</b>	<b>245 187</b>	<b>2 063 214</b>	<b>286 794</b>	<b>514</b>	<b>2 641 092</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(3 223)	(36 295)	(1 418 126)	(194 490)	(514)	(1 652 648)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>42 160</b>	<b>208 892</b>	<b>645 088</b>	<b>92 304</b>	<b>0</b>	<b>988 444</b>

Zwiększenie z tytułu połączenia w 2015 roku związane jest z przejęciem przez Orbis S.A. spółki zależnej Hotek Polska Sp. z o.o. Zwiększenie obejmuje składniki rzeczowych aktywów trwałych związanych z prowadzoną przez przejętą spółkę działalnością w hotelu Sofitel Wrocław Old Town.

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

<b>ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
Wartość brutto środków trwałych w budowie	29 121	71 322
Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie	(11 364)	(11 364)
<b>Razem</b>	<b>17 757</b>	<b>59 958</b>

Zmiana stanu pozycji środków trwałych w budowie pomiędzy 31 grudnia 2016 roku a 31 grudnia 2015 roku wynika z poniesionych nakładów inwestycyjnych w wysokości 135 830 tys. zł oraz ze zmniejszeń w kwocie 178 031 tys. zł. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2016 roku zostały przeznaczone głównie na budowę nowych hoteli, otwartych dla gości w trzecim kwartale 2016 roku - Mercure Kraków Stare Miasto oraz ibis Gdańsk Stare Miasto, jak również na modernizację hotelu Orbis Wrocław związaną z jego podziałem na dwa hotele różnych marek - ibis oraz Novotel. Wydatki inwestycyjne przeznaczono również na rozpoczętą w 2016 roku, a zaplanowaną również na kolejny rok, renowację hotelu Novotel Poznań Centrum. Modernizacja ta połączona jest z częściową zmianą marki hotelu na ibis (więcej informacji na temat nakładów inwestycyjnych zamieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2016).

W 2016 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości środków trwałych w budowie. W roku ubiegłym utworzony został odpis aktualizujący w kwocie 3 442 tys. zł.

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

Spółka nie posiada środków trwałych w leasingu finansowym.

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiada zobowiązania z tytułu leasingu operacyjnego hotelu Sofitel Wrocław Old Town. Miesięczna opłata z tytułu leasingu hotelu wynosi 148,7 tys. euro. Termin wygaśnięcia umowy przypada na koniec września 2021 roku i zawiera opcję wykupu hotelu. Ponadto, na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiada w leasingu operacyjnym 88 samochodów osobowych (umowy zawarte z ALD Automotive Polska Sp. z o.o.). Terminy wygaśnięcia zawartych umów leasingu samochodów mieszczą się w przedziale od 1 roku do 3 lat.

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

<b>PRZYSZŁE MINIMALNE OPŁATY Z TYTUŁU LEASINGU OPERACYJNEGO</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
<b>Przyszłe minimalne opłaty leasingowe, wymagalne w ciągu:</b>		
jednego roku	9 206	8 368
od 1 roku do 5 lat	30 932	30 951
powyżej 5 lat	0	7 606
<b>Przyszłe minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego razem</b>	<b>40 138</b>	<b>46 925</b>

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

W bieżącym okresie w rachunku zysków i strat ujęto 8 546 tys. zł z tytułu opłat leasingowych, z czego 7 820 tys. zł zostało zaprezentowane w kosztach najmu nieruchomości, natomiast 726 tys. zł z tytułu leasingu samochodów zaprezentowano w usługach obcych. W 2015 roku Spółka poniosła 7 469 tys. zł kosztów z tytułu leasingu hotelu Sofitel Wrocław Old Town oraz 863 tys. zł kosztów z tytułu leasingu samochodów.

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

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI ŚRODKÓW TRWAŁYCH I ŚRODKÓW TRWAŁYCH W BUDOWIE</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(58 096)</b>	<b>(91 080)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	(7 112)	0
ujęcie odpisu na środki trwałe	(6 630)	(3 152)
ujęcie odpisu na środki trwałe w budowie	0	(3 442)
odwrócenie odpisu na środki trwałe	10 787	12 495
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą	9 561	15 554
odpis aktualizujący wartość środków trwałych niepodlegający odwróceniu *	1 531	2 474
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	17 882	9 055
przeniesienie z nieruchomości inwestycyjnych	(10 282)	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(42 359)</b>	<b>(58 096)</b>

\* Wartość odpisów aktualizujących ujętych w okresach poprzednich, która nie będzie mogła być odwrócona (z uwagi na zapis MSR 36, zgodnie z którym wartość księgową netto rzeczowych aktywów trwałych i nieruchomości inwestycyjnych wynikającą 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 (hoteli) oraz innych środków trwałych i środków trwałych w budowie w kontekście bieżącej działalności oraz zaistniałych negatywnych warunków rynkowych.

Wartość ekonomiczną hoteli Spółki określono w oparciu o wartość użytkową, ustalaną jako wartość wyliczoną metodą zdyskontowanych przepływów pieniężnych (DCF). Przyszłe przepływy pieniężne zostały oszacowane dla każdego hotelu osobno w oparciu o prognozowaną na kolejne lata zmianę obłożenia i średniej ceny za pokój oraz z uwzględnieniem lokalizacji i aktualnego standardu każdego hotelu (w tym wymagających poniesienia nakładów inwestycyjnych) oraz w oparciu o budżety zatwierdzone przez Zarząd na okres 5 lat. Stopa wzrostu wartości przepływów pieniężnych po 5-letnim okresie prognozowanym została oszacowana na poziomie 2%. Przyjęta stopa dyskontowa w wysokości 8,0% została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC). W przypadku szczególnych warunków powodujących istotne zniekształcenie wartości z wycen w DCF, ustalono wartość odzyskiwalną składników majątku poprzez oszacowanie ich wartości godziwej.

Efektom przeglądu było ujęcie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości w kwocie 6 630 tys. zł oraz odwrócenie odpisu w kwocie 10 787 tys. zł.

Ujęcie odpisów dotyczyło trzech hoteli zlokalizowanych w mniejszych miastach (żaden z ujętych odpisów nie był jednostkowo istotny) i zostało dokonane wskutek negatywnej oceny perspektyw rozwoju na tych rynkach, jak również w oparciu o posiadane przez Spółkę oferty zakupu nieruchomości.

Na odwrócenie odpisów dokonane w czterech hotelach (żaden z odwróconych odpisów nie był jednostkowo istotny) wpłynęła poprawa wyników tych hoteli, do czego przyczyniła się poprawa koniunktury na poszczególnych rynkach, jak również poniesione w latach poprzednich nakłady na podniesienie ich standardu.

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

W roku 2016 Spółka zmniejszyła odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 9 561 tys. zł w związku ze sprzedażą hotelu Mercure Opole oraz hotelu Mercure Częstochowa Centrum.



Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych dotyczący hotelu Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort, w łącznej wysokości 17 882 tys. zł, został przeniesiony do pozycji Aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży, w związku z podpisaną w lutym 2017 roku przedwstępną umową sprzedaży tych hoteli.

Ponadto, na skutek połączenia ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Orbis S.A. przejął odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości środków trwałych w wysokości 7 112 tys. zł. Co więcej, odpis aktualizujący wartość środków trwałych wzrósł o 10 282 tys. zł na skutek dokonania reklasyfikacji z nieruchomości inwestycyjnych do środków trwałych wynajmowanych spółce Hekon do dnia połączenia budynków hotelowych.

## 10. NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNE

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

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>14 048</b>	<b>65 814</b>	<b>354 746</b>	<b>49 265</b>	<b>483 873</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(748)	(9 382)	(147 846)	(19 189)	(177 165)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>13 300</b>	<b>56 432</b>	<b>206 900</b>	<b>30 076</b>	<b>306 708</b>
<b>Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2 874</b>	<b>0</b>	<b>2 874</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>4</b>	<b>1 396</b>	<b>1 400</b>
zakup	0	0	4	500	504
inne	0	0	0	896	896
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(13 185)</b>	<b>(52 522)</b>	<b>(195 053)</b>	<b>(29 265)</b>	<b>(290 025)</b>
sprzedaż	0	0	(182)	0	(182)
inne	0	0	(855)	0	(855)
przeniesienie na środki trwałe	(13 185)	(52 522)	(194 016)	(29 265)	(288 988)
Odpis amortyzacyjny za okres	(115)	(516)	(8 059)	(2 206)	(10 896)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>3 394</b>	<b>6 666</b>	<b>1</b>	<b>10 061</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>4 026</b>	<b>19 127</b>	<b>1 068</b>	<b>24 221</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	0	(632)	(12 461)	(1 067)	(14 160)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>0</b>	<b>3 394</b>	<b>6 666</b>	<b>1</b>	<b>10 061</b>

Znaczne zmniejszenie salda nieruchomości inwestycyjnych na koniec 2016 roku w porównaniu z 31 grudnia 2015 roku wynika w szczególności ze zmiany klasyfikacji nieruchomości hotelowych, w których do dnia połączenia działalność operacyjną prowadziła spółka zależna Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Do dnia 1 września 2016 roku spółka Orbis uzyskiwała przychody z wynajmu tych nieruchomości.

Poniżej zaprezentowano nieruchomości inwestycyjne według stanu na **31 grudnia 2015 roku**:

	Grunty i prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte odpłatnie	Prawa wieczystego użytkowania gruntu nabyte nieodpłatnie	Budynki i budowle	Maszyny, urządzenia i wyposażenie	Nieruchomości inwestycyjne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>14 049</b>	<b>65 814</b>	<b>355 540</b>	<b>48 583</b>	<b>483 986</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(589)	(8 640)	(136 944)	(16 086)	(162 259)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>13 460</b>	<b>57 174</b>	<b>218 596</b>	<b>32 497</b>	<b>321 727</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>973</b>	<b>866</b>	<b>1 839</b>
zakup	0	0	973	0	973
inne	0	0	0	866	866
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(1)</b>	<b>0</b>	<b>(863)</b>	<b>0</b>	<b>(864)</b>
sprzedaż	(1)	0	0	0	(1)
inne	0	0	(863)	0	(863)
Zwiększenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	(375)	0	(375)
Zmniejszenie odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości	0	0	1 526	0	1 526
Odpis amortyzacyjny za okres	(159)	(742)	(12 957)	(3 287)	(17 145)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>13 300</b>	<b>56 432</b>	<b>206 900</b>	<b>30 076</b>	<b>306 708</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>14 048</b>	<b>65 814</b>	<b>354 746</b>	<b>49 265</b>	<b>483 873</b>
Skumulowana amortyzacja i odpisy z tytułu utraty wartości	(748)	(9 382)	(147 846)	(19 189)	(177 165)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>13 300</b>	<b>56 432</b>	<b>206 900</b>	<b>30 076</b>	<b>306 708</b>

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

W bieżącym okresie obrotowym Spółka przeprowadziła test na utratę wartości nieruchomości inwestycyjnych w kontekście bieżącej działalności oraz zaistniałych negatywnych warunków rynkowych.

Przegląd wartości nieruchomości inwestycyjnych nie wykazał potrzeby ujęcia ani odwrócenia odpisu aktualizującego z tytułu utraty ich wartości w 2016 roku. 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:

<b>ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(10 867)</b>	<b>(12 387)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	(596)	0
ujęcie odpisu	0	(375)
odwrócenie odpisu	0	1 526
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	354	0
odpis aktualizacyjny niepodlegający odwróceniu	235	369
przeniesienie na środki trwałe	10 282	0
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(592)</b>	<b>(10 867)</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie była dokonywana wycena nieruchomości inwestycyjnych w oparciu o wycenę niezależnego rzeczoznawcy.

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych jest szacowana przez Spółkę wewnętrznie, na bazie otrzymywanych ofert kupna nieruchomości i analiz rynku dokonywanych przez funkcjonujący w ramach Spółki dział zarządzania nieruchomościami. Na dzień 31 grudnia 2016 roku wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została oszacowana na kwotę ok. 21,3 mln zł.

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

W rachunku zysków i strat ujęto następujące kwoty:

	<b>2016</b>	<b>2015</b>
Przychody z opłat wynajmu nieruchomości inwestycyjnych	22 752	32 557
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych przynoszących przychody z tytułu opłat czynszowych	(14 113)	(21 789)
Bezpośrednie koszty operacyjne dotyczące nieruchomości inwestycyjnych nieprzynoszących przychodów z tytułu opłat czynszowych	(817)	(963)

W 2016 roku zanotowano istotny spadek przychodów z tytułu opłat za wynajem nieruchomości inwestycyjnych, jak również bezpośrednich kosztów operacyjnych związanych z tymi przychodami, w porównaniu z rokiem ubiegłym. Jest w szczególności efekt połączenia na początku września 2016 roku ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., która wynajmowała od Orbis S.A. budynki hotelowe.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

## 11. WARTOŚCI NIEMATERIALNE

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

	Wartość firmy	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>36</b>	<b>13 724</b>	<b>235</b>	<b>13 995</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	0	(4)	(9 683)	0	(9 687)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>0</b>	<b>32</b>	<b>4 041</b>	<b>235</b>	<b>4 308</b>
<b>Zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>107 252</b>	<b>0</b>	<b>1 164</b>	<b>0</b>	<b>108 416</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>1 448</b>	<b>1 213</b>	<b>2 661</b>
zakup	0	0	0	1 213	1 213
inne	0	0	1 448	0	1 448
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>(204)</b>	<b>(1 426)</b>	<b>(1 630)</b>
sprzedaż	0	0	(117)	0	(117)
inne	0	0	0	(1 426)	(1 426)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	0	(87)	0	(87)
Odpis amortyzacyjny za okres	0	(4)	(1 873)	0	(1 877)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>28</b>	<b>4 576</b>	<b>22</b>	<b>111 878</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>					
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>108 153</b>	<b>36</b>	<b>14 656</b>	<b>22</b>	<b>122 867</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(901)	(8)	(10 080)	0	(10 989)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>107 252</b>	<b>28</b>	<b>4 576</b>	<b>22</b>	<b>111 878</b>

Zwiększenie z tytułu połączenia związane jest z przejęciem przez Orbis S.A. spółki zależnej Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. W wartościach niematerialnych została ujęta wartość firmy w kwocie 107 252 tys. zł, która powstała w momencie objęcia kontroli nad przejętą spółką zależną, tj. na dzień zakupu udziałów w Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.

Poniżej zaprezentowano wartości niematerialne według stanu na **31 grudnia 2015 roku**:

	Koncesje, patenty, licencje i podobne	Oprogramowanie komputerowe	Inne wartości niematerialne	Wartości niematerialne razem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>				
<b>Wartość brutto na początek okresu</b>	<b>21</b>	<b>11 500</b>	<b>2 344</b>	<b>13 865</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(1)	(9 508)	0	(9 509)
<b>Wartość netto na początek okresu</b>	<b>20</b>	<b>1 992</b>	<b>2 344</b>	<b>4 356</b>
<b>Zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną</b>	<b>0</b>	<b>84</b>	<b>0</b>	<b>84</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>15</b>	<b>3 408</b>	<b>1 279</b>	<b>4 702</b>
zakup	15	20	1 279	1 314
inne	0	3 388	0	3 388
<b>Zmniejszenia</b>	<b>0</b>	<b>(62)</b>	<b>(3 388)</b>	<b>(3 450)</b>
sprzedaż	0	(57)	0	(57)
likwidacja	0	(1)	0	(1)
inne	0	0	(3 388)	(3 388)
przeniesienie do aktywów przeznaczonych do sprzedaży	0	(4)	0	(4)
Odpis amortyzacyjny za okres	(3)	(1 381)	0	(1 384)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>32</b>	<b>4 041</b>	<b>235</b>	<b>4 308</b>
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>				
<b>Wartość brutto na koniec okresu</b>	<b>36</b>	<b>13 724</b>	<b>235</b>	<b>13 995</b>
Skumulowana amortyzacja i odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości	(4)	(9 683)	0	(9 687)
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>32</b>	<b>4 041</b>	<b>235</b>	<b>4 308</b>

Zwiększenie z tytułu połączenia w 2015 roku związane jest z połączeniem Orbis S.A. ze spółką zależną Hotek Polska Sp. z o.o.

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

Zarówno w 2016, jak i w 2015 roku nie wystąpiły przesłanki do utworzenia odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości składników wartości niematerialnych.

Na dzień bilansowy wartości niematerialne nie stanowią zabezpieczenia zobowiązań Spółki.

#### Test na utratę wartości 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 badana pod kątem utraty wartości. Dla celów testowania wartość firmy została alokowana do hoteli spółki Hekon S.A. wchodzących w skład dwóch segmentów operacyjnych:

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

Możliwą do odzyskania wartość obydwu segmentów ustalono na podstawie wartości użytkowej, obliczonej przy wykorzystaniu prognozowanych przepływów pieniężnych przyjętych na okres kolejnych 5 lat oraz stopy dyskonta w wysokości 8,0% 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 2%. Stopa dyskontowa została obliczona w oparciu o średni ważony koszt kapitału Spółki (WACC).

Na dzień 31 grudnia 2016 roku nie stwierdzono utraty wartości w odniesieniu do segmentów wyodrębnionych w ramach spółki Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.

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

## 12. INWESTYCJE W JEDNOSTKACH ZALEŻNYCH

Informacje o jednostkach zależnych:

Nazwa Spółki zależnej	% udziału w kapitale zakładowym	% udziału w głosach na walnym zgromadzeniu	Kraj rejestracji	Przedmiot działalności	Wartość udziałów/ akcji w cenie nabycia	Korekty aktualizujące wartość	Wartość bilansowa udziałów/ akcji
Orbis Corporate Sp. z o.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Polska	turystyka, transport, hotelarsko- gastronomiczna	45	(45)	0
Orbis Kontrakty Sp. z o.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Polska	organizacja zakupów	100	0	100
UAB Hekon	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Litwa	hotelarsko- gastronomiczna	13 688	(1 608)	12 080
Katerinska Hotel s.r.o.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Czechy	hotelarsko- gastronomiczna	279 260	0	279 260
Accor Pannonia Hotels Zrt.	bezpośrednio 99,92%	bezpośrednio 99,92%	Węgry	hotelarsko- gastronomiczna	82 677	0	82 677
Accor Hotels Romania s.r.l.	bezpośrednio 100,00%	bezpośrednio 100,00%	Rumunia	hotelarsko- gastronomiczna	91 804	0	91 804
<b>Razem</b>							<b>465 921</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
Nový Smíchov Gate a.s. *	pośrednio 100,00%	pośrednio 100,00%	Czechy	wynajem nieruchomości
H-DEVELOPMENT CZ a.s.	pośrednio 100,00%	pośrednio 100,00%	Czechy	obsługa nieruchomości
Business Estate Entity a.s.	pośrednio 100,00%	pośrednio 100,00%	Czechy	wynajem nieruchomości
Accor Pannonia Slovakia s.r.o.	pośrednio 99,92%	pośrednio 99,92%	Słowacja	hotelarsko-gastronomiczna

\* W dniu 1 stycznia 2017 roku nastąpiło połączenie spółki zależnej Katerinska Hotel s.r.o. (spółka przejmująca) ze spółką zależną Nový Smíchov Gate a.s. (spółka przejmowana), w której spółka przejmująca posiadała 100% udziałów.

W grudniu 2016 roku spółka zależna Accor Pannonia Hotels Zrt. dokonała sprzedaży udziału mniejszościowego (44,46%) w spółce Blaha Hotel Szállodaüzemeltető Kft. będącej właścicielem nieruchomości, na której zlokalizowany jest hotel Nemzeti Budapest MGallery za kwotę 3,6 mln euro. Transakcja została zawarta w wykonaniu przez udziałowca większościowego (Fernand Le Rachinel S.a.r.l.), uprawnienia do wykupienia udziału mniejszościowego i nie spowoduje ona żadnych zmian w działalności operacyjnej hotelu, która będzie prowadzona na dotychczasowych zasadach. W wyniku powyższej transakcji na dzień 31 grudnia 2016 roku Orbis S.A. nie posiada już pośredniego udziału w spółce Blaha Hotel Szállodaüzemeltető Kft.

Ponadto, w 2016 roku zakończony został proces likwidacji spółki zależnej World Trade Center Budapest Management Szolgáltató Kft. z siedzibą w Budapeszcie i w maju 2016 roku została wykreślona z rejestru przedsiębiorców.

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 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>1 025 569</b>	<b>441 121</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>12 110</b>	<b>610 042</b>
Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną	12 100	0
Nabycie akcji/udziałów w jednostkach zależnych	0	610 042
Dopłaty do kapitału	10	0
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(571 758)</b>	<b>(25 594)</b>
Odpis na udziały	(10)	(3 352)
Zmniejszenie z tytułu połączenia ze spółką zależną	(571 748)	(22 242)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>465 921</b>	<b>1 025 569</b>

Zmniejszenie inwestycji w jednostkach zależnych wynika z połączenia w 2016 roku spółki Orbis S.A. ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., a w 2015 roku - ze spółką zależną Hotek Polska Sp. z o.o.

Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną wynikają z objęcia udziałów w spółkach zależnych, w których udział posiadał Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. Na skutek transakcji połączenia, Orbis S.A. stał się bezpośrednim właścicielem udziałów w spółce UAB Hekon z siedzibą na Litwie, jak również zwiększył bezpośredni udział w kapitale zakładowym spółki Orbis Kontrakty Sp. z o.o. z 80% do 100%.

Nabycie inwestycji w jednostkach zależnych w 2015 roku dotyczy transakcji nabycia udziałów w spółkach działających w Europie Środkowo-Wschodniej.

Ponadto, w 2016 roku Spółka wniosła dopłaty do udziałów w Orbis Corporate Sp. z o.o. w wysokości 10 tys. zł, mające na celu pokrycie kosztów funkcjonowania tego podmiotu. Jednocześnie utworzono odpis aktualizujący wartość wniesionych dopłat.

#### **Rozliczenie transakcji połączenia spółki Orbis S.A. ze spółką zależną - Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A.**

W dniu 1 września 2016 roku nastąpiło połączenie spółki Orbis S.A. (spółka przejmująca) ze spółką zależną – Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (spółka przejmowana). Połączenie zostało wpisane do rejestru przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 1 września 2016 roku.

Połączenie zrealizowane zostało na podstawie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych poprzez przeniesienie całego majątku spółki przejmowanej do spółki przejmującej.

Ponieważ spółka przejmująca posiadała wszystkie akcje w kapitale zakładowym spółki przejmowanej, połączenie zgodnie z art. 515 § 1 Kodeksu spółek handlowych nastąpiło bez zmiany statutu spółki przejmującej i podwyższenia kapitału zakładowego spółki przejmującej. Na podstawie art. 516 § 6 k.s.h. połączenie odbyło się w tzw. trybie uproszczonym, bez poddawania Planu Połączenia badaniu biegłego rewidenta.

Połączenie miało na celu uproszczenie struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej Orbis oraz obniżenie kosztów działania spółek wchodzących w jej skład. Połączenie pozwoli ponadto zoptymalizować i scentralizować zadania i funkcje, dzięki czemu usprawniony zostanie proces zarządzania działalnością Grupy.

W związku z faktem, iż na dzień połączenia Orbis S.A. posiadał 100% akcji spółki Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A., transakcja połączenia jednostek jest transakcją pod wspólną kontrolą.

Transakcje połączenia jednostek pod wspólną kontrolą są wyłączone spod zakresu uregulowań Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej. Wobec braku szczegółowych uregulowań, zgodnie z zaleceniem zawartym w MSR 8 „Zasady (polityka) rachunkowości, zmiany wartości szacunkowych i korygowanie błędów”, Orbis S.A. przyjął politykę rachunkowości, polegającą na ujmowaniu takich transakcji według wartości księgowych. Spółka Orbis S.A. rozpoznała aktywa i pasywa jednostki przejmowanej według ich bieżącej wartości księgowej ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Orbis. W aktywach ujęta została również wartość firmy, która powstała na dzień objęcia kontroli nad przejmowaną jednostką i dotychczas była rozpoznawana w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Orbis. Różnica między wartością księgową przejmowanych aktywów netto, a wartością udziałów posiadanych w jednostce przejmowanej, została rozpoznana w kapitale własnym Spółki. Przy zastosowaniu metody bazującej na wartościach księgowych, dane porównawcze dotyczące prezentowanych okresów historycznych nie są przekształcane.



	Wartość księgowa w tys. zł
<b>Aktywa netto</b>	<b>550 948</b>
Przejęte aktywa trwałe, w tym:	510 922
<i>rzeczowe aktywa trwałe</i>	320 095
<i>wartość firmy</i>	107 252
Przejęte aktywa obrotowe, w tym:	73 729
<i>środki pieniężne</i>	46 825
Przejęte zobowiązania długoterminowe	2 349
Przejęte zobowiązania krótkoterminowe	31 354
<b>Wartość udziałów w Spółce Przejmowanej</b>	<b>571 748</b>
<b>Różnica między przyjętymi aktywami netto a wartością udziałów w Spółce Przejmowanej, odniesiona w zyski zatrzymane Orbis S.A.</b>	<b>(20 800)</b>

Przychody netto ze sprzedaży spółki przejmowanej za okres od dnia połączenia, tj. 1 września 2016 roku do dnia bilansowego, ujęte w rachunku zysków i strat spółki Orbis S.A. wyniosły 87,9 mln zł, natomiast wynik operacyjny (EBIT) hoteli funkcjonujących w ramach przejętej spółki za ten okres wyniósł 30,5 mln zł.

Jeżeli połączenie miało miejsce w dniu 1 stycznia 2016 roku, przychody netto ze sprzedaży spółki Orbis S.A. za rok 2016 wyniosłyby 862,4 mln zł, natomiast wynik operacyjny (EBIT) wyniósłby 166,3 mln zł.

Koszty połączenia Orbis S.A. ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. wyniosły 116,1 tys. zł i zostały ujęte w kosztach usług obcych.

#### Zmiana stanu inwestycji w jednostkach pozostałych

Na dzień 31 grudnia 2016 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 2016 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 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(37)</b>	<b>(1 348)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	(1 608)	0
utworzenie	(10)	(3 352)
wykorzystanie	0	4 663
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(1 655)</b>	<b>(37)</b>

W wyniku połączenia ze spółką Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Orbis S.A. przejął odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości udziałów w UAB Hekon w wysokości 1 608 tys. zł. Ponadto utworzono odpis aktualizujący na 100% wartości wniesionych w 2016 roku dopłat do udziałów w Orbis Corporate Sp. z o.o.

### 13. POŻYCZKI UDZIELONE

Na dzień 31 grudnia 2016 roku należności z tytułu udzielonych pożyczek obejmują pożyczkę udzieloną spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. z siedzibą w Budapeszcie na łączną wartość 81,0 mln EUR. Pożyczka została udzielona w następujących transzach:

- 16,0 mln EUR - pożyczka udzielona w dniu 15 lutego 2016 roku przez Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. w celu sfinansowania przez spółkę węgierską transakcji wykupu dwóch hoteli zlokalizowanych w Budapeszcie, leasingowanych do momentu wykupu przez Accor Pannonia Hotels Zrt. (więcej informacji na temat wykupionych hoteli umieszczono w punkcie 3.8 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2016). W wyniku połączenia Orbis S.A. wstąpił w miejsce Hekon - Hotele Ekonomiczne S.A. do ww. umowy pożyczki.
- 65,0 mln EUR - zgodnie z umową z dnia 20 grudnia 2016 roku Orbis S.A. udzielił spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. pożyczki w celu sfinansowania przez nią umowy nabycia zwrotnego (buy back) 5 hoteli działających w Budapeszcie, prowadzonych przez spółkę węgierską na podstawie umów leasingowych. 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. Więcej informacji na temat tej transakcji zamieszczono w raporcie bieżącym nr 52/2016 oraz w punkcie 7.6 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za rok 2016).

Na mocy umowy z grudnia 2016 roku obydwie wyżej wymienione pożyczki konsolidowane są w jedną, o łącznej wartości 81,0 mln EUR. Zgodnie z umową pożyczka została udzielona na okres 3 lat, przy czym spłaty rat kapitałowych będą dokonywane w każdym 12-miesięcznym okresie licząc od dnia podpisania umowy pożyczki w kwocie nie mniejszej niż 3 mln EUR.

Oprocentowanie pożyczki zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo pożyczek kształtuje się następująco:

POŻYCZKI UDZIELONE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Pożyczki długoterminowe	345 072	0
Pożyczki krótkoterminowe	13 489	0
<b>Pożyczki udzielone ogółem</b>	<b>358 561</b>	<b>0</b>

W 2016 roku Orbis S.A. otrzymał 1 182 tys. zł (równowartość 268 tys. EUR) tytułem odsetek od pierwszej transzy pożyczki udzielonej spółce Accor Pannonia Hotels Zrt.

Na dzień 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała pożyczek udzielonych.

#### 14. INNE AKTYWA FINANSOWE

W pozycji Inne aktywa finansowe zaprezentowano należności z tytułu sprzedaży nieruchomości, na których znajduje się hotel Mercure Mrągowo & SPA. Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa w postaci hotelu Mercure Mrągowo & SPA nastąpiła w dniu 29 lutego 2016 roku, natomiast sprzedaż nieruchomości, w ramach której prowadzona jest ZCP została sfinalizowana w dniu 16 grudnia 2016 roku. Zgodnie z zawartą umową, sprzedaż nieruchomości ww. hotelu nastąpiła za kwotę 18 600 tys. zł, przy czym 7 100 tys. zł zostało zapłacone w dniu zawarcia umowy sprzedaży, natomiast 11 500 tys. zł zostanie zapłacone w następujących ratach:

- 500 tys. zł zostanie uregulowane przez kupującego do dnia 30 września 2017 roku,
- 4 000 tys. zł wpłynie na rachunek Orbis do dnia 31 grudnia 2017 roku,
- 4 000 tys. zł zostanie wpłacone przez sprzedającego do dnia 31 grudnia 2018 roku,
- 3 000 tys. zł zostanie uregulowane do dnia 31 grudnia 2019 roku.

Należność w wysokości 7 000 tys. zł została zaprezentowana w Innych aktywach finansowych, natomiast pozostała część, tj. 4 500 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Inne należności krótkoterminowe.

Należność w łącznej wysokości 11 500 tys. zł została zabezpieczona hipoteką ustanowioną na nieruchomości hotelu Mercure Mrągowo & SPA.

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

- 6% ceny sprzedaży, tj. 3 381 tys. zł wpłynęło na rachunek bankowy Orbis S.A. w dniu 4 stycznia 2016 roku,
- 7% ceny, tj. 3 944 tys. zł zostanie uregulowane do dnia 31 grudnia 2017 roku; kwota ta została zaprezentowana w pozycji Inne należności krótkoterminowe,
- 7% ceny, tj. 3 944 tys. zł wpłynie na rachunek Orbis do dnia 31 grudnia 2019 roku; kwota ta została zaprezentowana w pozycji Inne aktywa finansowe.

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

#### 15. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe kosztów ubezpieczeń	429	421
Inne inwestycje długoterminowe - dzieła sztuki	464	464
<b>Pozostałe aktywa długoterminowe razem</b>	<b>893</b>	<b>885</b>

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

#### 16. ZAPASY

ZAPASY	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Materiały	4 051	3 180
Towary	52	79
<b>Zapasy razem</b>	<b>4 103</b>	<b>3 259</b>

W 2016 oraz 2015 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 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Należności z tytułu dostaw i usług	22 797	27 585
<i>w tym należności od jednostek powiązanych</i>	1 323	14 543
Odpisy aktualizujące wartość należności	(546)	(430)
<b>Należności handlowe netto</b>	<b>22 251</b>	<b>27 155</b>

Pozostałe należności krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Należności krótkoterminowe</b>	<b>15 147</b>	<b>5 067</b>
Należności z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	34	1 604
Należności sporne	2 300	2 065
Należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	14 671	3 381
Inne należności	442	82
Odpisy aktualizujące wartość należności	(2 300)	(2 065)
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>1 759</b>	<b>1 035</b>
<b>Należności krótkoterminowe inne netto</b>	<b>16 906</b>	<b>6 102</b>

Pozycja należności z tytułu sprzedaży środków trwałych obejmuje należność z tytułu sprzedaży nieruchomości niehotelowej w Warszawie przy ul. Łopuszańskiej 47 w wysokości 6 227 tys. zł (brutto), której termin płatności ustalono do dnia 31 marca 2017 roku, jak również krótkoterminową część należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA (4 500 tys. zł) oraz krótkoterminową należność z tytułu sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa hotelu Mercure Kasprowy w Zakopanem (3 944 tys. zł). Więcej informacji na temat należności z tytułu sprzedaży hotelu Mercure Mrągowo Resor & SPA oraz Mercure Kasprowy w Zakopanem zamieszczono w nocie 14 niniejszego sprawozdania.

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu odpisów na należności:

ODPIS AKTUALIZUJĄCY WARTOŚĆ NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Stan odpisu na początek okresu</b>	<b>(2 495)</b>	<b>(2 552)</b>
zwiększenie z tytułu połączenia z jednostką zależną	(313)	(39)
ujęcie odpisu	(778)	(560)
cofnięcie odpisu	452	582
wykorzystanie odpisu	288	74
<b>Stan odpisu na koniec okresu</b>	<b>(2 846)</b>	<b>(2 495)</b>

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

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 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 negatywnego wyniku 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 notce 29.2.3 niniejszego sprawozdania.

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

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

<b>WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
Należności nieprzeterminowane	32 094	27 734
Należności przeterminowane, w tym:	9 909	8 018
- do 1 miesiąca	4 920	3 628
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 543	1 597
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	644	463
- od 6 miesięcy do 1 roku	318	156
- powyżej roku	2 484	2 174
<b>Razem należności krótkoterminowe brutto</b>	<b>42 003</b>	<b>35 752</b>
Odpis aktualizujący należności nieprzeterminowane	0	(1)
Odpis aktualizujący należności przeterminowane, w tym:	(2 846)	(2 494)
- do 1 miesiąca	(10)	(13)
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	(21)	(44)
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	(16)	(123)
- od 6 miesięcy do 1 roku	(315)	(144)
- powyżej roku	(2 484)	(2 170)
<b>Razem odpisy aktualizujące należności</b>	<b>(2 846)</b>	<b>(2 495)</b>
<b>Należności krótkoterminowe netto</b>	<b>39 157</b>	<b>33 257</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 należności w kwocie 7 063 tys. zł były przeterminowane, ale nie stwierdzono utraty ich wartości. Analiza tych należności w przedziałach czasowych przedstawia się następująco:

WIEKOWANIE NALEŻNOŚCI	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Należności przeterminowane bez utraty wartości, w tym:</b>	<b>7 063</b>	<b>5 524</b>
- do 1 miesiąca	4 910	3 615
- od 1 miesiąca do 3 miesięcy	1 522	1 553
- od 3 miesięcy do 6 miesięcy	628	340
- od 6 miesięcy do 1 roku	3	12
- powyżej roku	0	4

Na rzecz Spółki nie ustanowiono zabezpieczeń należności.

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

## 18. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Środki pieniężne w banku i w kasie	91 135	44 300
Krótkoterminowe lokaty bankowe	25 627	17 200
Inne środki pieniężne	1 196	441
<b>Środki pieniężne razem</b>	<b>117 958</b>	<b>61 941</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. Spółka nie dokonywała w 2016 roku lokat w walutach obcych.

## 19. AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Na dzień 31 grudnia 2016 roku na pozycję aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży składają się:

- prawo wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku oraz
- składniki rzeczowych aktywów trwałych (w tym wieczyste użytkowanie oraz budynek) hotelu Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort, w związku z zawarciem w dniu 9 lutego 2017 roku przedwstępnej umowy łącznej sprzedaży tych hoteli w formie zorganizowanych części przedsiębiorstwa (więcej informacji zamieszczono w nocie 33).

Poniżej przedstawiona jest zmiana stanu aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w 2016 i 2015 roku:

AKTYWA KLASYFIKOWANE JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>32 200</b>	<b>20 189</b>
<b>Zwiększenia</b>	<b>23 634</b>	<b>20 000</b>
przeniesienie ze środków trwałych	23 544	19 996
przeniesienie z wartości niematerialnych	87	4
przeniesienie z pozostałych aktywów	3	0
<b>Zmniejszenia</b>	<b>(32 203)</b>	<b>(7 989)</b>
sprzedaż	(32 203)	(7 989)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>23 631</b>	<b>32 200</b>

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

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

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

ODPIS AKTUALIZUJĄCY Z TYTUŁU UTRATY WARTOŚCI AKTYWÓW KLASYFIKOWANYCH JAKO PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Stan na początek okresu</b>	<b>(12 060)</b>	<b>(3 005)</b>
zmniejszenie odpisów związane ze sprzedażą/likwidacją	12 060	0
przeniesienie ze środków trwałych	(17 882)	(9 055)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>(17 882)</b>	<b>(12 060)</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiadała odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży w wysokości 17 882 tys. zł. Odpis ten dotyczy hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort i został przeniesiony ze środków trwałych w związku z podpisaniem przedwstępnej umowy sprzedaży tych hoteli w formie ZCP. W 2016 roku dokonano zmniejszenia stanu odpisów w związku ze sprzedażą hotelu Mercure Mrągowo Resort & SPA oraz nieruchomości przy ul. Łopuszańskiej w Warszawie. Zwiększenie odpisów w 2015 roku wynika z reklasyfikacji składników rzeczowych aktywów trwałych hotelu Mercure Mrągowo & SPA w związku z zawarciem na początku 2016 roku przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu.

## 20. KAPITAŁ WŁASNY

### 20.1 KAPITAŁ ZAKŁADOWY

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

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

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

	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
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>



Na dzień 21 lutego 2017 roku w skład akcjonariuszy posiadających bezpośrednio lub pośrednio przez podmioty zależne co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na WZA, według stanu ustalonego na dzień 21 lutego 2017 roku w oparciu o zawiadomienia określone w art. 69 ustawy o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz o spółkach publicznych, wchodzi:

Akcjonariusz (wyszczególnienie)	Liczba posiadanych akcji na dzień 21.02.2017	Procentowy udział w kapitale zakładowym na dzień 21.02.2017	Zmiana w strukturze własności znaczących pakietów akcji w okresie od 01.01.2016 do 21.02.2017
	(odpowiada liczbie głosów na WZA)	(odpowiada % udziałowi w ogólnej liczbie głosów na WZA)	
Accor S.A.	24 276 415	52,69%	-
<i>w tym spółka zależna Accor S.A. - Accor Polska Sp. z o.o.</i>	2 303 849	4,99%	-
Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK	4 577 880	9,94%	-
Metlife Otwarty Fundusz Emerytalny oraz Metlife Dobrowolny Fundusz Emerytalny zarządzane przez Metlife Powszechnie Towarzystwo Emerytalne S.A.	2 357 156	5,12%	-
Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny	2 391 368	5,19%	-

Stan posiadania akcji Orbis S.A., ustalony na podstawie otrzymanych zawiadomień (powyżej) różni się od stanu posiadania akcji przez poszczególnych akcjonariuszy ustalonego według listy akcjonariuszy obecnych na Zwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zwołanym na dzień 2 czerwca 2016 roku i został zaprezentowany w punkcie 5.2 Sprawozdania Zarządu Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2016 rok.

## 20.2 POZOSTAŁE KAPITAŁY

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

	stan na 31.12.2016			stan na 31.12.2015		
	Kwota brutto	Podatek odroczony	Kwota netto	Kwota brutto	Podatek odroczony	Kwota netto
Kapitał ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej	132 944	0	132 944	132 944	0	132 944
Kapitał z aktualizacji wartości inwestycji długoterminowych do wartości godziwej	480	(91)	389	480	(91)	389
Zabezpieczenie przepływów pieniężnych	(118)	23	(95)	(795)	151	(644)
<b>Pozostałe kapitały ogółem</b>	<b>133 306</b>	<b>(68)</b>	<b>133 238</b>	<b>132 629</b>	<b>60</b>	<b>132 689</b>

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

### 20.3 ZYSKI ZATRZYMANE

Na zyski zatrzymane składają się wyniki z lat ubiegłych, wynik finansowy netto z roku bieżącego oraz zyski przekazane na kapitał podlegające ograniczonej możliwości dystrybucji, tworzone zgodnie z obowiązującymi w Polsce przepisami Kodeksu Spółek Handlowych. Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku zyski o ograniczonej możliwości dystrybucji wynosiły 30 718 tys. zł.

### 20.4 ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

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

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

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

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

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

Wskaźnik rentowności kapitału własnego pokazuje stopę zysku osiąganą od zainwestowanego w przedsiębiorstwo kapitału. Wyliczany jest dla okresu rocznego jako iloraz wyniku netto oraz średniego kapitału w okresie. W 2016 roku nastąpiła poprawa rentowności kapitału z uwagi na wzrost zysku netto w stosunku do 2015 roku.

	2016	2015
Zysk netto	154 744	109 203
Kapitał własny BO	1 924 883	1 904 586
Kapitał własny BZ	2 004 319	1 924 883
<b>Wskaźnik rentowności kapitału</b>	<b>7,88%</b>	<b>5,70%</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 2016 roku nastąpił nieznaczny spadek wskaźnika pokrycia aktywów kapitałem własnym w porównaniu z rokiem poprzednim. Jest to głównie efekt wzrostu wartości aktywów trwałych w szczególności na skutek udzielenia w 2016 pożyczki spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.

	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Kapitał własny	2 004 319	1 924 883
Aktywa trwałe	2 597 617	2 393 760
<b>Wskaźnik pokrycia aktywów kapitałem własnym</b>	<b>77,16%</b>	<b>80,41%</b>

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

## 21. KREDYTY I POŻYCZKI

W dniu 19 grudnia 2014 roku Orbis S.A. (jako kredytobiorca) wraz ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (jako gwarantem), zawarły z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Générale S.A umowę kredytu, na podstawie której Banki udzieliły Orbis S.A. kredytu do kwoty 480 000 tys. zł. Zgodnie z zawartą umową, kredyt został przeznaczony na:

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

Oprocentowanie kredytu zostało ustalone według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów trzymiesięcznych (WIBOR 3M), powiększonej o marżę banków. Spłaty odsetek będą dokonywane na koniec każdego kwartału, natomiast spłaty rat kapitałowych na koniec czerwca i grudnia. Zgodnie z aktualnym harmonogramem termin spłaty ostatniej raty przypada na 26 czerwca 2020 roku.

W dniu 30 czerwca 2015 roku Orbis S.A. dokonał przedterminowej spłaty kredytu w kwocie 300 000 tys. zł, przeznaczając na ten cel wszystkie środki pozyskane z wyemitowanych obligacji (patrz również nota 22). Ponadto w grudniu 2015 roku spółka, zgodnie z umową, dokonała spłaty raty kapitałowej w wysokości 17 645 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku spółka Orbis posiadała zobowiązania z tytułu kredytu w wysokości 122 945 tys. zł. W okresie 12 miesięcy 2016 roku Orbis dokonał spłaty dwóch rat kapitałowych z tytułu zaciągniętego kredytu, w łącznej kwocie 35 289 zł, jak również zapłacił 4 427 tys. zł odsetek oraz 414 tys. zł prowizji i innych kosztów związanych z zaciągniętym kredytem.

Kredyty i pożyczki	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązanie z tytułu kredytów (kapitał pozostały do spłaty)	123 512	158 801
Wycena kredytów wg zamortyzowanego kosztu	(567)	(1 046)
<b>Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>122 945</b>	<b>157 755</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 i 2015 roku Spółka posiadała niewykorzystane linie kredytowe w wysokości 20 000 tys. zł z tytułu kredytu w rachunku bieżącym dostępnym w Banku Handlowym w Warszawie S.A.

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

## 22. OBLIGACJE

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

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

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

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

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

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

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

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

W 2016 roku spółka Orbis S.A. zapłaciła 8 259 tys. zł tytułem odsetek od wyemitowanych obligacji oraz 614 tys. zł tytułem prowizji i innych kosztów związanych z zadłużeniem z tytułu obligacji. Ponadto w 2016 roku Spółka zapłaciła 203 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej (patrz nota 30.3).

OBLIGACJE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązanie z tytułu obligacji (kapitał pozostały do spłaty)	500 000	300 000
Wycena obligacji wg zamortyzowanego kosztu	1 372	(771)
<b>Zobowiązanie z tytułu obligacji razem</b>	<b>501 372</b>	<b>299 229</b>

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

### 23. PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW DŁUGOTERMINOWE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zaliczki otrzymane	4 001	5 300
<b>Przychody przyszłych okresów długoterminowe razem</b>	<b>4 001</b>	<b>5 300</b>

Zaliczki otrzymane w kwocie 3 428 tys. zł wynikają z zawartej w dniu 3 kwietnia 2012 roku przedwstępnej umowy sprzedaży hotelu Giewont w Zakopanem wraz z towarzyszącą jej umową dzierżawy. W ramach zawartej umowy przedwstępnej sprzedaży spółka Orbis otrzymała zaliczkę na poczet ceny sprzedaży w kwocie 5 428 tys. zł. W dacie zawarcia umowy dzierżawy został również opłacony z góry czynsz za pierwsze trzy lata dzierżawy hotelu. Zgodnie z zawartą umową począwszy od czwartego roku, tj. kwietnia 2015, czynsz z tytułu dzierżawy w kwocie 1 000 tys. zł za każdy rok będzie pokryty z otrzymanej zaliczki na poczet sprzedaży. Zawarcie przyrzeczonej umowy sprzedaży hotelu nastąpi po uzyskaniu wpisu do ksiąg wieczystych tytułu prawnego do posiadanych przez Orbis S.A. nieruchomości.

Ponadto na pozycję długoterminowych przychodów przyszłych okresów składa się długoterminowa część czynszu opłaconą z góry z tytułu dzierżawy gruntu pod stację benzynową we Wrocławiu. Saldo otrzymanej zaliczki na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 872 tys. zł, w tym część krótkoterminowa w kwocie 299 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Krótkoterminowe przychody przyszłych okresów.

PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW KRÓTKOTERMINOWE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zaliczki dotyczące sprzedaży nieruchomości	2 074	2 000
Pozostałe zaliczki i przedpłaty	12 441	8 766
<b>Przychody przyszłych okresów krótkoterminowe razem</b>	<b>14 515</b>	<b>10 766</b>

Na dzień 31 grudnia 2016 roku saldo przychodów przyszłych okresów dotyczących sprzedaży nieruchomości stanowi zadatek na poczet sprzedaży prawa wieczystego użytkowania gruntu przy ul. Heweliusza w Gdańsku. Na koniec 2015 roku spółka wykazała w tej pozycji zaliczkę na poczet sprzedaży nieruchomości przy ul. Łopuszańskiej.

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

### 24. ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	4 522	2 246
Kaucje otrzymane	592	826
<b>Zobowiązania długoterminowe inne razem</b>	<b>5 114</b>	<b>3 072</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.

## 25. 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 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>73</b>	<b>850</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	681	681
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(73)	(73)
<b>Stan na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>681</b>	<b>1 458</b>
Rezerwy krótkoterminowe	777	681	1 458
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2016 roku</b>	<b>777</b>	<b>681</b>	<b>1 458</b>

ZMIANA STANU REZERW NA ZOBOWIĄZANIA	Rezerwa na procesy sądowe	Rezerwa na koszty restrukturyzacji	Rezerwy na zobowiązania razem
<b>Stan na 1 stycznia 2015 roku</b>	<b>777</b>	<b>413</b>	<b>1 190</b>
Utworzenie rezerwy w ciągu okresu	0	74	74
Wykorzystanie rezerwy w ciągu okresu	0	(128)	(128)
Rozwiązanie rezerwy w ciągu okresu	0	(286)	(286)
<b>Stan na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>777</b>	<b>73</b>	<b>850</b>
Rezerwy krótkoterminowe	777	73	850
Rezerwy długoterminowe	0	0	0
<b>Rezerwy razem na 31 grudnia 2015 roku</b>	<b>777</b>	<b>73</b>	<b>850</b>

Opis istotnych spraw spornych znajduje się w nocie 28.3.

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

## 26. ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE I INNE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

Zobowiązania handlowe przedstawione są w poniższej tabeli:

ZOBOWIĄZANIA HANDLOWE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	52 441	30 484
<i>w tym zobowiązania wobec jednostek zależnych</i>	11 758	5 562
<b>Zobowiązania handlowe razem</b>	<b>52 441</b>	<b>30 484</b>

ZOBOWIĄZANIA DOTYCZĄCE ŚRODKÓW TRWAŁYCH	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązania dotyczące środków trwałych	17 651	27 877
<b>Zobowiązania dotyczące środków trwałych razem</b>	<b>17 651</b>	<b>27 877</b>

Zmniejszenie salda pozycji zobowiązań dotyczących środków trwałych wynika w szczególności z poniesienia niższych nakładów inwestycyjnych w czwartym kwartale 2016 roku w porównaniu do analogicznego okresu ubiegłego roku. Nakłady inwestycyjne poniesione w 2016 roku wyniosły 135,8 mln zł, z czego 42,7 mln zł, tj. 31,4% zostały poniesione w ostatnim kwartale 2016 roku. Z kolei w ubiegłym roku wydatki inwestycyjne osiągnęły wartość 95,4 mln, z tego w czwartym kwartale poniesiono wydatki w kwocie 54,2 mln zł (56,8% rocznych nakładów), tj. 11,5 mln więcej niż w ostatnim kwartale 2016 roku.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Orbis S.A. posiadał przyszłe zobowiązania inwestycyjne wynikające z zawartych umów na łączną kwotę 36,4 mln zł. Największe kwoty dotyczą m.in. prac modernizacyjnych prowadzonych w hotelu Novotel Poznań Centrum (21,1 mln zł) w związku z zaplanowanym podziałem hotelu i częściową zmianą marki na ibis oraz renowacji hotelu Novotel Kraków City West (9,2 mln zł).

Inne zobowiązania krótkoterminowe składają się z następujących pozycji:

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE INNE	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>9 007</b>	<b>5 115</b>
Zobowiązania z tytułu podatków, ubezpieczeń społecznych i innych świadczeń	8 124	4 548
Rozrachunki z pracownikami	88	55
Kaucje otrzymane	795	498
Inne zobowiązania	0	14
<b>Rozliczenia międzyokresowe</b>	<b>42 630</b>	<b>29 590</b>
Zobowiązania wobec pracowników	33 694	20 794
Zobowiązania publiczno-prawne	6 947	7 891
Ubezpieczenia majątkowe	134	0
Pozostałe	1 855	905
<b>Inne zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>51 637</b>	<b>34 705</b>

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

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz na 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiada zobowiązań z tytułu leasingu finansowego.

Minimalne opłaty z tytułu leasingu operacyjnego zostały opisane w nocie 9 niniejszego sprawozdania finansowego.

## 27. ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE

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

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

Wycena aktuarialna na dzień 31 grudnia 2016 roku została dokonana z uwzględnieniem zapisów ustawy z dnia 16 listopada 2016 roku o zmianie ustawy o emeryturach i rentach z Funduszu Ubezpieczeń Społecznych oraz niektórych innych ustaw (Dz.U.2017 poz. 38), która obniża wiek emerytalny do 60 lat dla kobiet i 65 lat dla mężczyzn. Zapisy powyższej ustawy wejdą w życie 1 października 2017 roku.

### Rezerwa na odprawy emerytalne i podobne

Na 31 grudnia 2016 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 2016. 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 pttz2015.

### Rezerwa na nagrody jubileuszowe

Na 31 grudnia 2016 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 2016. 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	2015	2016	2017	2018 - 2026	następne lata
- stopa dyskonta	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			3,50%	3,00%	2,50%

  

Główne przyjęte założenia aktuarialne dla nagród jubileuszowych	2015	2016	2017	2018 - 2025	następne lata
- stopa dyskonta	3,00%	3,50%	3,50%	3,50%	3,50%
- przewidywany przyszły wzrost podstawy wymiaru świadczeń			0,00%	4,00%	3,50%

Kwoty dotyczące programów świadczeń pracowniczych ujmowane w całkowitych dochodach:

2016	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	1 035	266	1 301
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszty odsetkowe netto	509	189	698
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	641	(2 807)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(301)	(1 014)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(430)	1 772
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>(1 007)</b>	<b>497</b>	<b>(510)</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>(90)</b>	<b>(90)</b>
<b>Razem</b>	<b>(1 007)</b>	<b>407</b>	<b>(600)</b>

2015	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno- rentowe	Ogółem zobowiązania
Koszty świadczeń:			
koszty bieżącego zatrudnienia	840	212	1 052
koszty przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(422)	(95)	(517)
Koszty odsetkowe netto	474	164	638
Przeszacowanie zobowiązań netto z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(156)	22	(134)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	301	204	505
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 191	869	2 060
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w wyniku finansowym</b>	<b>2 228</b>	<b>281</b>	<b>2 509</b>
<b>Składniki kosztów programu przyszłych świadczeń pracowniczych ujęte w pozostałych całkowitych dochodach</b>	<b>0</b>	<b>1 095</b>	<b>1 095</b>
<b>Razem</b>	<b>2 228</b>	<b>1 376</b>	<b>3 604</b>

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

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

Zmiany wartości bieżącej zobowiązania z tytułu przyszłych świadczeń pracowniczych:

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2016 r.</b>	<b>15 901</b>	<b>6 284</b>	<b>22 185</b>
Zwiększenia z tytułu połączenia z jednostką zależną	2 598	141	2 739
Koszty bieżących świadczeń	1 035	266	1 301
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(592)	42	(550)
Koszt odsetkowy	509	189	698
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(3 448)	641	(2 807)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	(713)	(301)	(1 014)
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	2 202	(430)	1 772
Świadczenia wypłacone	(2 046)	(278)	(2 324)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>15 446</b>	<b>6 554</b>	<b>22 000</b>
Rezerwy krótkoterminowe	1 926	966	2 892
Rezerwy długoterminowe	13 520	5 588	19 108
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2016 r.</b>	<b>15 446</b>	<b>6 554</b>	<b>22 000</b>

	Nagrody jubileuszowe	Odprawy emerytalno-rentowe	Ogółem zobowiązania
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 1 stycznia 2015 r.</b>	<b>15 085</b>	<b>5 090</b>	<b>20 175</b>
Koszty bieżących świadczeń	840	212	1 052
Koszt przeszłego zatrudnienia i (zysk)/strata z rozliczenia	(422)	(95)	(517)
Koszt odsetkowy	473	164	637
(Zyski)/straty z przeszacowania:			
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń demograficznych	(156)	22	(134)
aktuarialne zyski i straty wynikające ze zmian założeń finansowych	301	204	505
aktuarialne zyski i straty wynikające z korekt doświadczalnych	1 192	869	2 061
Świadczenia wypłacone	(1 412)	(182)	(1 594)
<b>Wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2015 r.</b>	<b>15 901</b>	<b>6 284</b>	<b>22 185</b>
Rezerwy krótkoterminowe	1 808	545	2 353
Rezerwy długoterminowe	14 093	5 739	19 832
<b>Razem wartość bieżąca zobowiązań - stan na 31 grudnia 2015 r.</b>	<b>15 901</b>	<b>6 284</b>	<b>22 185</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 2016 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 757 tys. zł. Gdyby natomiast zastosowano stopę dyskonta o 0,5 p.p. wyższą od bazowej, kwota rezerwy byłaby o 709 tys. zł niższa.

Analiza wrażliwości dla przewidywanych wzrostów podstaw wymiaru świadczeń wykazała, że przyjęcie wymiaru niższego o 0,5 p.p. skutkowało by spadkiem rezerwy o 697 tys. zł, a podniesienie wymiaru o 0,5 p.p. spowodowałoby wzrost kwoty rezerw o 931 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 2016 roku wynosi 5 lat (7 lat w 2015).

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
2017	1 982	956	2 938
2018	2 174	540	2 714
2019	2 316	619	2 935
2020	1 922	764	2 686
2021	2 479	807	3 286
lata 2022 - 2026	13 321	3 254	16 575
<b>Razem</b>	<b>24 194</b>	<b>6 940</b>	<b>31 134</b>

## 28. POZYCJE WARUNKOWE

### 28.1 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW KREDYTOWYCH ORAZ EMISJI OBLIGACJI

W dniu 19 grudnia 2014 roku Orbis S.A. (jako kredytobiorca) wraz ze spółką zależną Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. (jako gwarantem) zawarły z Bankiem Polska Kasa Opieki S.A. oraz Société Générale S.A umowę kredytu, na podstawie której banki udzieliły Orbis S.A. kredytu do kwoty 480 000 tys. zł, wykorzystanego w kwocie 476 445 tys. zł.

Zobowiązania Orbis S.A. wynikające z umowy kredytu zostały zabezpieczone:

- łączną hipoteką umowną do kwoty 720 000 tys. zł ustanowioną na rzecz Banku Polska Kasa Opieki S.A. (Administradora Hipoteki) na prawie użytkowania wieczystego oraz na prawie własności posadowionego na nim budynku, w którym Orbis S.A. prowadzi hotel Sofitel Warsaw Victoria (KW nr WA4M/00193711/1 oraz WA4M/00193710/4);
- przelewem na zabezpieczenie praw przysługujących Orbis S.A. z tytułu umów ubezpieczenia dotyczących wskazanej powyżej nieruchomości,
- złożeniem przez Orbis S.A., na rzecz każdego z Banków, oświadczenia o dobrowolnym poddaniu się egzekucji,
- zastawem finansowym na środkach pieniężnych na rachunkach bankowych prowadzonych przez Bank Polska Kasa Opieki S.A.,
- udzieleniem Bankowi Polska Kasa Opieki S.A., będącego agentem kredytu i agentem zabezpieczenia, pełnomocnictwa do wszystkich rachunków bankowych Orbis S.A.

Wartość rynkowa hotelu Sofitel Warsaw Victoria obciążonego hipoteką z tytułu zaciągniętego kredytu, ustalona przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 1 grudnia 2016 roku wynosiła 227 866 tys. zł. Wartość księgowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 120 504 tys. zł.

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 hotelu Mercure Warszawa Grand oraz hotelu Novotel Warszawa Centrum obciążonych hipoteką, ustalona przez niezależnych rzeczoznawców na dzień 29 maja 2015 roku wyniosła 468 476 tys. zł. Wartość księgowa tych nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 191 965 tys. zł. Z kolei wartość rynkowa hotelu Mercure Warszawa Centrum ustalona na dzień 1 grudnia 2015 roku operatem szacunkowym z dnia 7 lipca 2016 roku wyniosła 177 229 tys. zł. Wartość księgowa nieruchomości na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosi 54 860 tys. zł.

### 28.2 ZOBOWIĄZANIA WYNIKAJĄCE Z UMÓW SPRZEDAŻY AKTYWÓW

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

Orbis S.A. zostanie zwolniony z tej odpowiedzialności po upływie 5 pełnych lat obrotowych za zapewnienia dotyczące kwestii podatkowych i zobowiązań publicznoprawnych oraz po upływie 12 miesięcy od daty zawarcia umowy za pozostałe zapewnienia.

### 28.3 SPRAWY SPORNE

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

CHARAKTERYSTYKA SPRAWY	OPIS I STANOWISKO SPÓŁKI
<p><b>Przedmiot postępowania</b>                      Sprawa o wydanie nieruchomości położonej w Warszawie, w dzielnicy Wilanów, przy ul. St. Kostki Potockiego 27, oznaczonej jako działka nr 21/1 o powierzchni 4397 m2.</p> <p><b>Wartość przedmiotu sporu</b>                      Wartość przedmiotu sporu powód określił na 5 mln zł jako wartość nieruchomości i alternatywnie na sumę 377 tys. zł odpowiadającą 3 miesięcznemu czynszowi najmu lub dzierżawy należnemu od tego rodzaju nieruchomości</p> <p><b>Data wszczęcia postępowania</b>                      Pozew z dnia 29 września 2005 roku</p> <p><b>Strony wszczętego postępowania</b>                      Powód: Skarb Państwa, reprezentowany przez Urząd m.st. Warszawy,                      Pozwany: Orbis S.A.</p>	<p>Orbis S.A. wnosi o oddalenie pozwu w całości. Sprawę aktualnie rozpatruje Sąd Apelacyjny w Warszawie jako sąd II instancji. Postępowanie jest zawieszono do czasu ostatecznego rozstrzygnięcia w postępowaniu administracyjnym kwestii prawa własności przedmiotowej nieruchomości.</p> <p>Postępowanie administracyjne z wniosku spadkobierców dawnego właściciela – Adama Branickiego - o zwrot nieruchomości ziemskiej „Kolonja Adamówka Wilanowska dz. 15” toczy się aktualnie przed Wojewodą Mazowieckim jako organem I instancji.</p> <p>W toku tego postępowania, na rozprawie w dniu 5 stycznia 2010 roku pełnomocnik wnioskodawców złożył pisemne oświadczenie, w którym poinformował m.in., że reprezentowana przez niego strona nie będzie dochodziła od Orbis S.A. odszkodowania z tytułu użytkowania przedmiotowej nieruchomości. Oświadczenie stanowi załącznik do protokołu z rozprawy, dodać jednak należy, że oświadczenie nie zostało poparte stosownym pełnomocnictwem spadkobierców Adama Branickiego upoważniającym do zrzeczenia się w ich imieniu roszczeń. Na dzień publikacji raportu w sprawie nie są podejmowane żadne działania.</p>
<p><b>Przedmiot postępowania</b>                      O stwierdzenie nieważności orzeczenia administracyjnego Prezydenta Miasta Warszawy z dnia 11 kwietnia 1950 roku Nr L dz. WPB/3116/49/P w sprawie odmowy przywrócenia terminu do złożenia wniosku o prawo własności czasowej do gruntu położonego na ul. Wspólnej 19 Nr Hip 1651/2 lit C (Obszar byłej nieruchomości o Nr Hip 1651/2 lit C, w części pokrywa się z obecną działką 133/2 będącą w zarządzie Orbis S.A., na której posadowiony jest podjazd pod budynek Hotelu Grand Warszawa oraz działką 133/1 będącą w użytkowaniu wieczystym Orbis S.A., na której posadowiona jest część budynku Hotelu).</p> <p><b>Wartość przedmiotu sporu</b>                      Nieznana</p> <p><b>Data wszczęcia postępowania</b>                      Wniosek z dnia 2 marca 2000 roku</p> <p><b>Strony wszczętego postępowania</b>                      Wnioskodawca: J.Ostrowska-Bazgier (spadkobiercy Abrahama Judy vel Adama Kaltmana)                      Uczestnik: "Parking-Wspólnota" Sp. z o.o. w likwidacji                      Uczestnik: Orbis S.A.</p>	<p>Minister Infrastruktury wydał 10 sierpnia 2010 roku (doręczoną Orbis S.A. 19 sierpnia 2010 roku) decyzję stwierdzającą nieważność orzeczenia administracyjnego Prezydenta m.st. Warszawy z 1950 roku odmawiającego przyznania wnioskodawcom prawa własności czasowej do przedmiotowego gruntu. Orbis S.A. złożył w dniu 1 września 2010 roku wniosek o ponowne rozpatrzenie sprawy. Dalsze prowadzenie sprawy w imieniu Orbis S.A. zlecono Kancelarii Prawniczej „Domański, Zakrzewski, Palinka” (DZP), która w kolejnych pismach podważyła fakt złożenia przez dotychczasowych właścicieli wniosku dekretowego w terminie. Postępowanie jest zawieszono.</p> <p>Wnioskodawczyni w dniu 25 sierpnia 2012 roku złożyła w Ministerstwie Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej wniosek o uchylenie decyzji Wojewody Mazowieckiego Nr 755/93 o nabyciu przez Orbis prawa użytkowania wieczystego gruntu zabudowanego Hotelem Grand położonego w Warszawie przy ul. Kruczej 28. Orbis S.A. złożył wniosek o odmowę wszczęcia postępowania w tej sprawie. Minister Transportu, Budownictwa i Gospodarki Morskiej zawiesił postępowanie w tej sprawie.</p> <p>Orbis S.A. wniósł o stwierdzenie nabycia spadku po osobach nie znanych z miejsca zamieszkania. Sąd podjął postępowanie w tej sprawie i w pierwszej instancji wydał postanowienie oddalające wniosek Orbis S.A. Orbis S.A. od powyższego postanowienia złożył apelację. Sąd Okręgowy uchylił postanowienie Sądu Rejonowego dla Warszawy – Śródmieścia z 14 marca 2014 roku w przedmiocie oddalenia wniosku Orbis S.A. o stwierdzenie nabycia spadku po Bajli Arager i Icie Frajdli Sadowskiej i przekazał sprawę Sądowi Rejonowemu do ponownego rozpoznania. Do sprawy przystąpiło Miasto Warszawa z wnioskiem o nabycie spadku po Bajli Arager i Icie Frajdli. Sprawa jest w toku.</p>

<p><b>Przedmiot postępowania</b> Wezwanie do zwrotu otrzymanej pomocy PARP</p> <p><b>Wartość przedmiotu sporu</b> 616 tys. zł plus odsetki</p> <p><b>Data wszczęcia postępowania</b> 21 lipca 2014 roku</p> <p><b>Strony wszczętego postępowania</b> Wzywający: Polska Agencja Rozwoju Przedsiębiorczości Wezwany: Orbis S.A.</p>	<p>Orbis S.A. jako beneficjent w ramach Programu Operacyjnego Kapitał Ludzki 2007-2013 otrzymał pomoc współfinansowaną z Unii Europejskiej na program szkoleniowy. W wyniku kontroli realizacji tego programu, PARP zarzucił Orbisowi naruszenie warunków tego programu w zakresie zastosowania dyskryminujących kryteriów i ocen przy formułowaniu oferty. W związku z tym PARP pod rygorem wydania decyzji wezwał Orbis do zapłaty kary w wysokości 25% wydatków kwalifikowanych w ramach tego programu, co stanowi kwotę 616 tys. zł. Orbis S.A. zakwestionował w całości stanowisko PARP. Mimo braku decyzji administracyjnej o zwrocie, w 2014 roku PARP skorzystał z gwarancji bankowej i wypłacił kwotę ok. 504 tys. zł. Orbis S.A. będzie dochodził zwrotu tej kwoty na drodze powództwa cywilnego. 11 kwietnia 2016 roku została doręczona decyzja podtrzymująca dotychczasowe stanowisko PARP, zawierająca żądanie zwrotu kwoty 200 tys. złotych z odsetkami od różnych wskazanych w decyzji terminów płatności. Orbis S.A. odwołał się od decyzji. Minister Infrastruktury utrzymał decyzję PARP w mocy. W dniu 11 lipca 2016 roku Orbis S.A. dokonał płatności do PARP w wysokości 261 tys. zł. Orbis S.A. złoży skargę do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego.</p>
<p><b>Przedmiot postępowania</b> Pozew o ustalenie, iż kara umowna za opóźnienie w wybudowaniu hotelu w Elblągu była nienależna, względnie nieważnie zastrzeżona.</p> <p><b>Wartość przedmiotu sporu</b> 350 tys. zł</p> <p><b>Data wszczęcia postępowania</b> Pozew z dnia 19 kwietnia 2013 roku</p> <p><b>Strony wszczętego postępowania</b> Powód: Orbis S.A. (następca prawny spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.) Pozwany: Gmina miasta Elbląg</p>	<p>W wyniku prowadzonego postępowania Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. przegrał proces w I instancji, a następnie w wyniku złożonej apelacji, sąd II instancji uznał, iż zapis o karze umownej był nieważny od początku oraz orzekł o zwrocie uiszczonych przez Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. kar umownych.</p> <p>Gmina miasta Elbląg wniosła skargę kasacyjną, wobec której Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. wniósł o jej nieprzyjęcie do rozpoznania. Sąd Najwyższy przyjął sprawę do rozpatrzenia i rozpatrzył ją na posiedzeniu niejawnym w dniu 22 października 2015 r. Sąd uchylił orzeczenie Sądu Apelacyjnego, sporządził pisemne uzasadnienie i przekazał do ponownego rozpoznania.</p> <p>Sąd Apelacyjny 1 marca 2016 roku wydał wyrok w tej sprawie, a w kwietniu zostało sporządzone uzasadnienie. Sąd uznał, iż Miastu Elbląg należna jest tylko kara umowna za rok 2010 – w kwocie 100 tys. zł. Z uzasadnienia wyroku wynika, iż kary umowne za kolejne lata nie są należne, gdyż, zgodnie z wytyczną Sądu Najwyższego zawartą w wyroku kasacyjnym, w ten sposób ustalona kara umowna byłaby płacona w nieskończoność. W pozostałym zakresie Sąd oddalił roszczenie spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. oraz orzekł o kosztach. W czerwcu 2016 r. Hekon złożył skargę kasacyjną od wyroku Sądu Apelacyjnego w Gdańsku. Orbis S.A. (jako następca prawny spółki Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A.) czeka na decyzję odnośnie przyjęcia skargi do rozpoznania. Na podstawie otrzymanego w październiku wezwania Orbis S.A. zapłacił Gminie Miasta Elbląg 163 tys. zł tytułem zasądzonej kary i kosztów procesu.</p>

Dodatkowo, na 31 grudnia 2016 roku prowadzono 12 postępowań przed Samorządowym Kolegium Odwoławczym dotyczących aktualizacji stawek opłaty rocznej z tytułu użytkowania wieczystego gruntów zlokalizowanych w następujących miastach:

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

W ocenie Spółki, dokonane przez Prezydentów poszczególnych miast aktualizacje opłat są nieuzasadnione bądź też powinny być skalkulowane według innych stawek. Na dzień bilansowy skumulowana wartość kwestionowanych przez Spółkę opłat wynosi 6 848 tys. zł i została ujęta w innych zobowiązaniach krótkoterminowych.

W 2016 roku spółka Orbis S.A. otrzymała korzystny wyrok w sprawie aktualizacji opłaty za wieczyste użytkowanie nieruchomości w Krakowie, na której zlokalizowane są hotele ibis oraz ibis budget Kraków Stare Miasto. Sąd Okręgowy w Krakowie ustalił wysokość opłat rocznych za lata 2010-2016 w niższej wysokości niż została zaproponowana przez Prezydenta Miasta. Na poczet różnicy między opłatą dotychczasową, a opłatą zaktualizowaną Sąd zaliczył wartość nakładów poniesionych przez Orbis S.A. w kwocie 1 932 tys. zł.



## **29. RYZYKO DZIAŁALNOŚCI**

### **29.1 RYZYKO BIZNESOWE**

#### **29.1.1 Ryzyko związane z sytuacją makroekonomiczną i stanem branży hotelarskiej**

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

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

#### **29.1.2 Ryzyko związane z konkurencją**

Branża hotelarska jest rynkiem, na którym prowadzona jest intensywna konkurencja. W dużych miastach, w których działa 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.

#### **29.1.3 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.

### **29.2 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.

### **29.2.1 Ryzyko stopy procentowej**

Spółka narażona jest na ryzyko stopy procentowej w związku z pozyskaniem finansowania na zmienną stopę procentową w postaci kredytów oraz wyemitowanych obligacji, jak również z tytułu udzielenia pożyczki spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt.

Ewentualny wzrost stóp procentowych od kredytów oraz wyemitowanych obligacji spowoduje wzrost kosztów finansowania i wpłynie niekorzystnie na wynik finansowy Spółki. W przypadku pożyczki udzielonej efekt będzie odwrotny.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku zobowiązania Orbis S.A. oprocentowane zmienną stopą wynosiły:

- Kredyt w Banku Pekao S.A. i Société Générale S.A. w wysokości 122,9 mln zł, oprocentowany WIBOR 3M plus marża. Oprocentowanie kredytu jest oparte na zmiennych stopach referencyjnych aktualizowanych kwartalnie.
- Zobowiązania z tytułu emisji obligacji – 501,4 mln zł. Pierwsza transza wyemitowanych w dniu 26 czerwca 2015 roku obligacji (300 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 0,97 p.p. Druga transza obligacji, wyemitowanych w dniu 29 lipca 2016 roku (200 mln zł) jest oprocentowana w skali roku, według zmiennej stopy procentowej równej stawce WIBOR dla depozytów sześciomiesięcznych (WIBOR 6M), powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 1,05 p.p.

W 2016 roku stopy procentowe, na których oparte jest oprocentowanie kredytów i obligacji, kształtowały się następująco:

- WIBOR 3M: 1,67 – 1,73
- WIBOR 6M: 1,74 – 1,81

Analiza wrażliwości na ryzyko stopy procentowej wynikające z zadłużenia z tytułu kredytów oraz wyemitowanych obligacji została przeprowadzona w oparciu o saldo zadłużenia z tytułu kredytu i obligacji na dzień bilansowy. Zmiana oprocentowania kredytu o 0,5 p.p. wpłynęłaby na wzrost/spadek kosztów finansowych o 618 tys. zł. Zmiana wysokości oprocentowania obligacji o 0,5 p.p. wpłynęłaby na wzrost/spadek kosztów finansowych o 2 500 tys. zł.

W przypadku obligacji, zmienność przepływów pieniężnych kompensowana jest poprzez zawartą transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (opis w nocie 30.3). Spółka przeprowadziła analizę wrażliwości na ryzyko stopy procentowej zawartego kontraktu. Gdyby stopy procentowe były o 0,5 p.p. wyższe to pozostałe całkowite dochody Spółki wzrosłyby o 735 tys. zł. W przypadku spadku stóp procentowych 0,5 p.p. pozostałe całkowite dochody Spółki zmalałyby o 743 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku Spółka posiada również należności z tytułu pożyczki udzielonej spółce zależnej Accor Pannonia Hotels Zrt. oprocentowane według zmiennej stopy procentowej równej stawce EURIBOR 6M, powiększonej o marżę odsetkową w wysokości 2,5%. Zgodnie z umową, jeżeli stopa EURIBOR 6M jest ujemna, oprocentowanie pożyczki równe będzie wysokości marży odsetkowej, tj. 2,5%. Oprocentowanie będzie płatne za okresy 6-miesięczne na koniec czerwca i grudnia każdego roku.

W 2016 roku stopy procentowe EURIBOR 6M, na których oparte jest oprocentowanie pożyczki udzielonej spółce zależnej, kształtowały się poniżej zera. W sytuacji gdy stopa EURIBOR 6M jest ujemna, umowa stanowi o oprocentowaniu w wysokości marży odsetkowej. W związku z powyższym Spółka odstąpiła od przeprowadzenia analizy wrażliwości na ryzyko stopy procentowej dla pożyczki udzielonej.

### 29.2.2 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 31.12.2016 roku Spółka posiadała środki pieniężne oraz pożyczkę udzieloną spółce zależnej denominowane w walutach obcych. Więcej informacji na temat udzielonej pożyczki umieszczono w nocie 13. Na dzień bilansowy Spółka nie posiada kredytów i zaciągniętych pożyczek walutowych lub denominowanych w walucie obcej.

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

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

		stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Środki pieniężne i ich ekwiwalenty</b>			
w walucie obcej	EUR	930	137
równowartość w walucie polskiej	PLN	4 114	585
<b>Pożyczki udzielone (długo- oraz krótkoterminowe)</b>			
w walucie obcej	EUR	81 049	0
równowartość w walucie polskiej	PLN	358 561	0
<b>Należności</b>			
w walucie obcej	EUR	262	17
równowartość w walucie polskiej	PLN	1 159	72
<b>Zobowiązania</b>			
w walucie obcej	EUR	2 954	1 487
równowartość w walucie polskiej	PLN	13 068	6 335
w walucie obcej	USD	0	8
równowartość w walucie polskiej	PLN	0	30

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

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

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

	Wzrost kursu o 10%	
	Wynik za rok 2016	Wynik za rok 2015
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	411	59
Pożyczki udzielone	35 856	0
Należności/Zobowiązania	(1 191)	(629)
<b>Razem wpływ zmiany kursu na wynik</b>	<b>35 076</b>	<b>(570)</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.

### 29.2.3 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.

Poniżej przedstawiona została tabela ratingów banków, w których Orbis S.A. posiada istotne salda środków pieniężnych:

Bank / Rating banku	Wartość środków pieniężnych na dzień 31.12.2016 w tys. zł	Agencja		
		Fitch	Standard & Poor's	Moody's
<b>Société Générale SA</b>	<b>26 059</b>			
Rating długoterminowy/krótkoterminowy kontrahenta		A	N/A	A1(cr)/P-1(cr)
Długoterminowe, uprzywilejowane wierzytelności niezabezpieczone		A	A	A2
Krótkoterminowe, uprzywilejowane wierzytelności niezabezpieczone		F1	A-1	P-1
Długoterminowe, uprzywilejowane, wierzytelności niezabezpieczone non preferred		A	BBB+	Baa3
Podporządkowane, terminowe Tier 2		A-	BBB	Baa3
Podporządkowane, bezterminowe Tier 2		BBB	BBB-	Ba1(hyb)
Tier 1 oraz akcje uprzywilejowane		BBB-	BB+	Ba2(hyb)
Dodatkowe Tier 1 Bazylea III		BB+	BB+	Ba2(hyb)
Perspektywa		Stabilna	Stabilna	Stabilna
<b>Bank Handlowy w Warszawie SA</b>	<b>69 190</b>			
Rating długoterminowy podmiotu		A-		
Rating krótkoterminowy podmiotu		F1		
Viability rating		a-		
Rating wsparcia		1		
Długoterminowy rating na skali krajowej		AA+ (pol)		
Krótkoterminowy rating na skali krajowej		F1 (pol)		
Perspektywa ratingu długoterminowego		stabilna		
<b>Bank Pekao SA</b>	<b>21 498</b>			
Ocena długookresowa		A-	BBB+	A2
Ocena krótkookresowa		F2	A-2	Prime -1
Ocena viability		a-		
Ocena samodzielna (Stand - alone)			bbb+	
Baseline Credit Assessment				baa1
Rating wsparcia		2*		
Długookresowa ocena ryzyka kredytowego kontrahenta				A1(cr)
Krótkookresowa ocena ryzyka kontrahenta				Prime -1(cr)
Perspektywa		Stabilna	Stabilna	Stabilna/ Negatywna **
* na liście obserwacyjnej ze wskazaniem negatywnym				
** stabilna dla ratingu zobowiązań w walucie krajowej, a negatywna dla zobowiązań w walutach obcych				
<b>Bank of Tokyo-Mitsubishi UFJ (Polska) SA</b>	<b>318</b>			
Ocena długookresowa			A+	
Ocena krótkookresowa			A-1	

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

## 29.2.4 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 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 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 2016 roku stopa zadłużenia wzrosła głównie w skutek emisji drugiej transzy obligacji w wysokości 200,0 mln zł.

	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Zobowiązania ogółem	793 252	599 534
Suma pasywów	2 797 571	2 524 417
<b>Stopa zadłużenia</b>	<b>28,4%</b>	<b>23,7%</b>

Wskaźnik bieżącej płynności kalkulowany jest jako iloraz aktywów obrotowych oraz zobowiązań krótkoterminowych. Wskaźnik ten uległ poprawie w porównaniu z rokiem ubiegłym wskutek wzrostu salda środków pieniężnych na koniec roku obrotowego. Wyższa wartość środków pieniężnych wynika w szczególności z emisji 200 mln zł obligacji w lipcu 2016 roku.

Kapitał obrotowy netto na koniec 2016 roku wyniósł 38 468 tys. zł, w porównaniu z ujemnym kapitałem obrotowym netto na koniec ubiegłego roku (-4 762 tys. zł). Jest to w szczególności efekt wyższego salda środków pieniężnych na koniec 2016 roku w porównaniu z rokiem ubiegłym.

	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
Aktywa obrotowe i zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	199 954	130 657
Zobowiązania krótkoterminowe	176 001	146 185
<b>Wskaźnik bieżącej płynności</b>	<b>1,14</b>	<b>0,89</b>

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 2016 roku. Odsetki i raty kredytów oraz 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 5 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów i pożyczek	0	908	37 897	74 454	18 001
Zobowiązania z tytułu emisji obligacji	2 864	0	11 156	28 040	515 558
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	51 802	609	30	0	0
Inne zobowiązania*	16 551	789	1 194	4 741	373
<b>Razem wydatki z tytułu zobowiązań</b>	<b>71 217</b>	<b>2 306</b>	<b>50 277</b>	<b>107 235</b>	<b>533 932</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).

### **29.3 RYZYKO PRAWNE**

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

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

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

### **29.4 RYZYKO UTRATY REPUTACJI**

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

### **29.5 CZYNNIKI RYZYKA ZWIĄZANE Z OBLIGACJAMI**

#### **29.5.1 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji z przyczyn innych niż żądanie Obligatariusza**

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

#### **29.5.2 Ryzyko wcześniejszego wykupu Obligacji na żądanie Obligatariusza**

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

### 30. INSTRUMENTY FINANSOWE

#### 30.1. KATEGORIE INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Poniższa tabela prezentuje główne kategorie instrumentów finansowych:

	stan na 31.12.2016	stan na 31.12.2015
<b>Aktywa finansowe</b>		
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117 958	61 941
Pożyczki i należności własne (w tym należności handlowe)	406 869	38 506
Aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39 (w tym inwestycje w instrumenty kapitałowe nienotowane na aktywnym rynku)	465 921	1 025 569
<b>Zobowiązania finansowe</b>		
Koszt zamortyzowany (w tym zobowiązania handlowe)	700 406	518 984
Instrumenty pochodne pozostające w powiązaniach zabezpieczających	118	795

#### 30.2. WARTOŚĆ GODZIWA INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku do instrumentów finansowych, które podlegały wycenie według wartości godziwej po początkowym ujęciu i zostały ujęte w wartości godziwej w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, zalicza się instrumenty pochodne, tj. SWAP stopy procentowej.

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

	stan na 31.12.2016		stan na 31.12.2015	
	Wartość bilansowa	Wartość godziwa	Wartość bilansowa	Wartość godziwa
<b>Aktywa finansowe</b>				
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	117 958	117 958	61 941	61 941
Pożyczki udzielone	358 561	358 561	0	0
Inne aktywa finansowe	10 944	10 944	7 888	7 888
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności krótkoterminowe	37 364	37 364	30 618	30 618
Inwestycje w jednostkach zależnych (wyłączone z zakresu MSR 39)	465 921	-	1 025 569	-
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Kredyty i pożyczki	122 945	124 904	157 755	160 551
Dłużne papiery wartościowe - wyemitowane obligacje	501 372	507 500	299 229	303 000
Pochodne instrumenty finansowe (zobowiązania)	118	118	795	795
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania długo- i krótkoterminowe	76 089	76 089	62 000	62 000



Zdaniem Zarządu, na dzień 31 grudnia 2016 oraz 31 grudnia 2015 wartość bilansowa instrumentów finansowych Spółki - z wyjątkiem zobowiązań z tytułu kredytów i wyemitowanych obligacji - była zbliżona do ich wartości godziwej.

Spółka nie ujawnia wartości godziwej dla udziałów i akcji w jednostkach zależnych. Udziały i akcje w jednostkach zależnych oraz współzależnych (wspólnych przedsięwzięciach) – aktywa finansowe wyłączone z zakresu MSR 39 – zgodnie z polityką rachunkowości Spółki wyceniane są według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu utraty wartości.

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

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

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

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

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

### **30.3. RACHUNKOWOŚĆ ZABEZPIECZEŃ**

Dla celów zredukowania ryzyka zmian w stopie procentowej i zabezpieczenia przyszłych przepływów pieniężnych, w dniu 15 września 2015 roku spółka Orbis S.A. zawarła z bankiem Société Générale S.A. transakcję SWAP'a Stopy Procentowej (płatność odsetek według stopy zmiennej - otrzymanie odsetek według stopy stałej). Kwota instrumentu zabezpieczającego opiewa na 150 mln PLN, co stanowi 50% pierwszej transzy wyemitowanych obligacji w wysokości 300 mln zł. Termin wymagalności SWAP'a przypada na 26 czerwca 2018 roku. Daty płatności odsetek zostały ustalone co 6 miesięcy począwszy od 27 czerwca 2016 roku i zostały skorelowane z okresami płatności odsetek od obligacji. W 2016 roku Spółka zapłaciła 203 tys. zł w ramach rozliczenia płatności odsetkowych wynikających z transakcji SWAP'a Stopy Procentowej. Na koniec prezentowanych okresów sprawozdawczych wycena w wartości godziwej SWAP'a została ujęta poprzez inne całkowite dochody w kapitale własnym Spółki. W 2016 roku nie wystąpiła nieefektywność wynikająca z zabezpieczeń przepływów pieniężnych, która powinna być ujęta w wyniku finansowym Spółki.

### 31. 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.

#### 31.1. WYNAGRODZENIE CZŁONKÓW ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ EMITENTA

Plące i inne krótkoterminowe świadczenia z tytułu pełnienia funkcji we władzach Orbis S.A.	za rok 2016	za rok 2015
<b>Zarząd</b>		
Gilles Stephane Clavie	2 100	1 784
Ireneusz Andrzej Węglowski	1 023	1 048
Dominik Sołtysik	591	0
Marcin Szewczykowski	960	934
Laurent Francois Picheral	0	203
<b>Rada Nadzorcza</b>		
Jan Ozinga	0	0
Bruno Coudry	73	66
Artur Gabor	98	89
Christian Karaoglanian	0	0
Jacek Kseń	98	85
Jean-Jacques Morin	0	0
Laurent Francois Picheral	0	0
Andrzej Procajło	77	70
Andrzej Przytuła	77	70
Jarosław Szymański	77	70
Sophie Isabelle Stabile (Przewodnicząca Rady Nadzorczej do dnia 2 czerwca 2016 roku)	0	0
Jean-Jacques Dessors (członek Rady Nadzorczej do dnia 31 maja 2015 roku)	0	0

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

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

### 31.2. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

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

Koszty zakupu usług od spółek Grupy Accor obejmują przede wszystkim:

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

Przychody ze sprzedaży usług jednostkom zależnym obejmują przede wszystkim opłaty za zarządzanie (dot. Orbis Kontrakty Sp. z o.o. oraz Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. - do dnia połączenia) oraz przychody z dzierżawy nieruchomości hotelowych (dot. Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A. - do dnia połączenia).

Zakupy od jednostek zależnych obejmują przede wszystkim wzajemne świadczenie usług.

Przychody finansowe obejmują dywidendy otrzymane od jednostek zależnych (Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., Orbis Kontrakty Sp. z o.o. oraz Accor Hotels Romania s.r.l.) oraz odsetki od pożyczek udzielonych spółkom zależnym.

W ramach porozumienia podpisanego pomiędzy Accor S.A. oraz Orbis S.A. w dniu 15 stycznia 2016 roku, Spółka Orbis S.A. otrzymała kwotę 4 mln Euro (równowartość kwoty 17,3 mln zł). Zapłata niniejszej kwoty dotyczy pośrednio zwolnienia Accor S.A. z gwarancji jaka została udzielona Orbis S.A. w ramach nabycia umowy udziałów w spółkach zależnych i była związana z działalnością operacyjną określonych aktywów (hotel ibis Budapest Heroes Square oraz hotel Mercure Budapest City Center) na Węgrzech, które zostały w 2016 roku zakupione przez spółkę zależną Accor-Pannonia Hotels Zrt. Przeprowadzona transakcja z udziałowcem i w konsekwencji otrzymana kwota w rozumieniu obowiązujących Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej nie stanowi przychodu Orbis S.A. ponieważ nie jest związana w żaden sposób z działalnością operacyjną Spółki lub Grupy Kapitałowej, dlatego została ujęta bezpośrednio w korespondencji z kapitałem własnym Orbis S.A. (w pozycji zyski zatrzymane).

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - PRZYCHODY	2016	2015
<b>Przychody netto ze sprzedaży usług</b>	<b>33 369</b>	<b>47 194</b>
- od jednostki dominującej	1 520	1 933
- od pozostałych spółek z grupy Accor	609	488
- od jednostek zależnych	31 240	44 773
<b>Przychody ze sprzedaży razem</b>	<b>33 369</b>	<b>47 194</b>
<b>Przychody finansowe</b>	<b>56 600</b>	<b>37 506</b>
- od jednostek zależnych	56 600	37 506
<b>Przychody razem</b>	<b>89 969</b>	<b>84 700</b>

TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI - KOSZTY	2016	2015
<b>Koszty zakupu usług</b>	<b>33 894</b>	<b>26 136</b>
- od jednostki dominującej	25 154	18 819
- od pozostałych spółek z grupy Accor	8 737	7 179
- od jednostek zależnych	3	138
<b>Koszty razem</b>	<b>33 894</b>	<b>26 136</b>

<b>NALEŻNOŚCI I ZOBOWIĄZANIA</b>	<b>stan na 31.12.2016</b>	<b>stan na 31.12.2015</b>
<b>Należności z tytułu dostaw i usług</b>	<b>1 323</b>	<b>14 543</b>
- od jednostki dominującej	767	72
- od pozostałych spółek z grupy Accor	471	177
- od jednostek zależnych	85	14 294
<b>Należności z tytułu udzielonych pożyczek</b>	<b>358 561</b>	<b>0</b>
- od jednostek zależnych	358 561	0
<b>Należności razem</b>	<b>359 884</b>	<b>14 543</b>
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług</b>	<b>11 758</b>	<b>5 562</b>
- wobec jednostki dominującej	11 314	5 055
- wobec pozostałych spółek z grupy Accor	438	394
- wobec jednostek zależnych	6	113
<b>Zobowiązania wobec spółek z Podatkowej Grupy Kapitałowej</b>	<b>0</b>	<b>1 329</b>
<b>Zobowiązania razem</b>	<b>11 758</b>	<b>6 891</b>

Istotny spadek przychodów oraz należności od jednostek zależnych odnotowany w 2016 roku jest efektem połączenia Orbis S.A. oraz Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A.

Przychody finansowe od jednostek zależnych w 2016 roku obejmują odsetki od pożyczki udzielonej spółce Accor Pannonia Hotels Zrt. oraz spółce Katerinska Hotel s.r.o. przez Hekon-Hotele Ekonomiczne S.A., które zostały przejęte w dniu 1 września 2016 roku przez Orbis na skutek połączenia ze spółką Hekon. Pożyczka przejęta przez Orbis, udzielona spółce czeskiej została spłacona w dniu 19 września 2016 roku.

Należności z tytułu udzielonych pożyczek obejmują pożyczkę udzieloną spółce Accor-Pannonia Hotels Zrt. Więcej informacji na temat udzielonej pożyczki umieszczono w nocie 13.

Na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 31 grudnia 2015 roku Spółka nie posiadała pożyczek otrzymanych od podmiotów powiązanych.

Zaprezentowane należności nie zostały objęte odpisem aktualizującym.

Rozrachunki z podmiotami powiązanymi zostaną rozliczone poprzez spłaty.

Transakcje z jednostkami powiązanymi przeprowadzane są na warunkach rynkowych.

Na podstawie umowy zawartej w dniu 24 września 2015 roku spółki Orbis S.A. oraz Hekon – Hotele Ekonomiczne S.A. tworzyły Podatkową Grupę Kapitałową. Umowa została zawarta na okres trzech lat podatkowych, tj. do 31 grudnia 2018 roku. Na skutek połączenia obydwu spółek Podatkowa Grupa Kapitałowa Orbis utraciła swój status podatkowy z dniem 1 września 2016 roku.

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

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

## 32. NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Objaśnienia korekt wyniku w przepływach działalności operacyjnej.

	2016	2015
<b>Bilansowa zmiana stanu należności</b>	<b>(8 956)</b>	<b>3 430</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	9 233	989
zmiana stanu innych długoterminowych należności i rozliczeń międzyokresowych	(8)	(147)
provizje od kredytów	0	(226)
zmiana stanu należności z tytułu sprzedaży środków trwałych	13 183	0
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>13 452</b>	<b>4 046</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek i kredytów</b>	<b>30 705</b>	<b>12 049</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	(25 397)	(2 358)
zmiana stanu zobowiązań inwestycyjnych	6 992	(8 025)
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>12 300</b>	<b>1 666</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu przychodów przyszłych okresów</b>	<b>2 450</b>	<b>2 475</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	(4 038)	(281)
zmiana stanu z tyt. otrzymanych zaliczek na sprzedaż środków trwałych	(74)	20
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(1 662)</b>	<b>2 214</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu rezerw</b>	<b>423</b>	<b>1 671</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	(2 740)	0
zyski i straty aktuarialne z tyt. programu określonych świadczeń pracowniczych ujęte w innych całkowitych dochodach	90	(1 095)
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(2 227)</b>	<b>576</b>
<b>Bilansowa zmiana stanu zapasów</b>	<b>(844)</b>	<b>127</b>
zmiana z tytułu połączenia ze spółką zależną	686	208
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(158)</b>	<b>335</b>
<b>Inne korekty</b>	<b>(4 147)</b>	<b>(3 700)</b>
aktualizacja wartości aktywów trwałych	(4 157)	(7 052)
aktualizacja wartości inwestycji w jednostkach zależnych	10	3 352
<b>Zmiana stanu w sprawozdaniu z przepływów pieniężnych</b>	<b>(4 147)</b>	<b>(3 700)</b>

### 33. ZDARZENIA PO DNIU BILANSOWYM

W dniu 2 stycznia 2017 roku zostało dokonane zamknięcie transakcji zwrotnego nabycia pięciu leasingowanych hoteli na Węgrzech (opis transakcji w punkcie 3.1 Sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A.). W tym dniu dokonano płatności ceny oraz złożono wniosek o zmianę właściciela spółki 5 Hotel Kft. W związku z dokonaną transakcją od dnia 2 stycznia 2017 roku Orbis S.A. jest pośrednio właścicielem 99,92% udziału w kapitale zakładowym spółki 5 Hotel Kft.

W dniu 30 stycznia 2017 roku, większościowy akcjonariusz Orbis S.A. (posiadający 52,7% akcji), tj. Accor S.A. skorzystał z przysługującego mu prawa opcji wykupu hotelu Sofitel Budapest Chain Bridge, położonego w Budapeszcie, z datą realizacji wykupu w dniu 31 maja 2017 roku ("Prawo Opcji"), wskazując, iż zostanie ono wykonane przez spółkę zależną od Orbis – Accor Pannonia Hotels Zrt. z siedzibą w Budapeszcie, która prowadzi hotel na podstawie umowy leasingu. Prawo Opcji zostanie wykonane w stosunku do sprzedających: HVB Leasing Maestoso Ingatlanhasznosito Kft. z siedzibą w Budapeszcie i Universale International Realitäten GmbH z siedzibą w Wiedniu.

Jednocześnie Accor upoważnił Orbis do podjęcia wszelkich czynności prawnych i faktycznych niezbędnych do wykonania Prawa Opcji, w tym do podjęcia decyzji czy Prawo Opcji zostanie wykonane w formie nabycia udziałów w spółce będącej właścicielem hotelu czy poprzez bezpośrednie nabycie nieruchomości.

Spółka Orbis zaakceptowała wykonanie Prawa Opcji, obejmującego w szczególności zobowiązanie do zapłaty ceny nabycia hotelu w kwocie nie wyższej niż 44,0 mln euro, przy czym jej ostateczna wysokość zależna będzie od rodzaju transakcji (nabycie udziałów lub nieruchomości), która zostanie zawarta w ramach Prawa Opcji.

Wykonanie Prawa Opcji przez spółkę zależną Orbis ma na celu optymalizację działalności hotelowej poprzez wyeliminowanie kosztów związanych z leasingiem hotelu oraz uzyskanie potencjalnej możliwości przyszłego zbycia hotelu, w ramach transakcji sprzedaży ze zwrotnym zarządzaniem (tzw. „sale & management back transaction”), która będzie przedmiotem dalszych analiz finansowych i operacyjnych.

W dniu 9 lutego 2017 roku Orbis S.A. zawarł przedstępną umowę sprzedaży zorganizowanych części przedsiębiorstwa w postaci hoteli Mercure Jelenia Góra oraz Mercure Karpacz Resort za łączną cenę 26 500 tys. zł netto. Umowa przedwstępna przewiduje, iż umowa przyrzeczona zostanie zawarta w terminie do dnia 31 marca 2017 roku, pod warunkiem uzyskania przez Orbis zgody Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy Orbis na sprzedaż hoteli. Zapłata ceny nastąpi zgodnie z poniższymi ustaleniami:

- 10% ceny sprzedaży netto, tj. 2 650 tys. zł zostało wpłacone w formie zadatku przed podpisaniem umowy przedwstępnej,
- pozostałe 90% ceny sprzedaży netto, tj. 23 850 tys. zł zostanie zapłacone nie później niż w terminie 5 dni roboczych od dnia zawarcia umowy przyrzeczonej.

PODPISY WSZYSTKICH CZŁONKÓW ZARZĄDU

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
2017.02.21	Gilles Stephane Clavie	Prezes Zarządu	
2017.02.21	Ireneusz Andrzej Węglowski	Wiceprezes Zarządu	
2017.02.21	Dominik Sołtysik	Członek Zarządu	
2017.02.21	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	

PODPIS OSOBY, KTÓREJ POWIERZONO PROWADZENIE KSIĄG RACHUNKOWYCH

<b>Data</b>	<b>Imię i nazwisko</b>	<b>Stanowisko/Funkcja</b>	<b>Podpis</b>
2017.02.21	Marcin Szewczykowski	Członek Zarządu	

## **OŚWIADCZENIA ZARZĄDU**

### **Prawdziwość i rzetelność prezentowanych sprawozdań**

Zarząd Orbis S.A. oświadcza, że według jego najlepszej wiedzy sprawozdanie finansowe Orbis S.A. za 2016 rok oraz dane porównywalne za rok 2015 sporządzone zostały zgodnie z obowiązującymi w Spółce zasadami rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej i odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową oraz wynik finansowy Orbis S.A.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. za 2016 rok zawiera prawdziwy obraz rozwoju, osiągnięć oraz sytuacji Orbis S.A., w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyka.

### **Wybór podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych**

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

Podpisy Członków Zarządu Orbis S.A.:

#### **Gilles Clavie**

Prezes Zarządu, Dyrektor Generalny

#### **Ireneusz Węglowski**

Wiceprezes Zarządu

#### **Dominik Sołtysik**

Członek Zarządu

#### **Marcin Szewczykowski**

Członek Zarządu, Dyrektor Finansowy

Warszawa, 21 lutego 2017 roku