

**GRUPA KAPITAŁOWA ORBIS  
WARSZAWA, UL. BRACKA 16**

**SKONSOLIDOWANE  
SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA ROK OBROTOWY 2016**

**WRAZ  
Z OPINIĄ BIEGŁEGO REWIDENTA  
I  
RAPORTEM Z BADANIA**

**SPIS TREŚCI**

<b>OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA.....</b>	<b>3</b>
<b>RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS ZA ROK OBROTOWY 2016 .....</b>	<b>7</b>
<b>I. INFORMACJE OGÓLNE .....</b>	<b>7</b>
1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą.....	7
2. Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy .....	9
4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie.....	9
5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej .....	10
<b>II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ.....</b>	<b>11</b>
<b>III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE.....</b>	<b>12</b>
1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego .....	12
2. Dokumentacja konsolidacyjna.....	12
3. Uzasadnienie wydanej opinii .....	13
4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej .....	13
<b>IV. UWAGI KOŃCOWE.....</b>	<b>14</b>

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ZA ROK OBROTOWY 2016**

1. Skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów
2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej
3. Sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym
4. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych
5. Informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości oraz inne informacje objaśniające

**SPRAWOZDANIE Z DZIAŁALNOŚCI GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS ORAZ ORBIS S.A.  
ZA ROK 2016**

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

### Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Orbis S.A.

#### Sprawozdanie z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Przeprowadziliśmy badanie załączonego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis (zwanej dalej „Grupą Kapitałową”), w której jednostką dominującą jest Orbis S.A. (zwana dalej „Spółką Dominującą”) z siedzibą w Warszawie przy ulicy Brackiej 16. Na sprawozdanie to składają się: skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku, skonsolidowany rachunek zysków i strat oraz skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów, skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym, skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych sporządzone za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku oraz informacje dodatkowe obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

#### *Odpowiedzialność kierownika Spółki Dominującej i osób sprawujących nadzór za skonsolidowane sprawozdanie finansowe*

Zarząd Spółki Dominującej jest odpowiedzialny za sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego i za jego rzetelną prezentację zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa. Zarząd Spółki Dominującej jest również odpowiedzialny za kontrolę wewnętrzną, którą uznaje za niezbędną dla sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie zawierającego istotnego zniekształcenia spowodowanego oszustwem lub błędem.

Zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r. poz. 1047 z późniejszymi zmianami), zwaną dalej „Ustawą o rachunkowości”, Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

#### *Odpowiedzialność biegłego rewidenta*

Jesteśmy odpowiedzialni za wyrażenie opinii o tym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym na podstawie przeprowadzonego przez nas badania.

Badanie przeprowadziliśmy stosownie do postanowień rozdziału 7 Ustawy o rachunkowości oraz zgodnie z Krajowymi Standardami Rewizji Finansowej w brzmieniu Międzynarodowych Standardów Badania przyjętymi uchwałą nr 2783/52/2015 Krajowej Rady Biegłych Rewidentów z dnia 10 lutego 2015 roku z późniejszymi zmianami. Standardy te wymagają przestrzegania wymogów etycznych oraz zaplanowania i przeprowadzenia badania w taki sposób, aby uzyskać wystarczającą pewność, że skonsolidowane sprawozdanie finansowe nie zawiera istotnego zniekształcenia.

Badanie polegało na przeprowadzeniu procedur służących uzyskaniu dowodów badania kwot i ujawnień w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Dobór procedur zależy od osądu biegłego rewidenta, w tym od oceny ryzyka istotnego zniekształcenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego spowodowanego oszustwem lub błędem. Dokonując oceny tego ryzyka biegły rewident bierze pod uwagę działanie kontroli wewnętrznej w zakresie dotyczącym sporządzania i rzetelnej prezentacji przez Spółkę Dominującą skonsolidowanego sprawozdania finansowego w celu zaprojektowania odpowiednich w danych okolicznościach procedur badania, nie zaś wyrażenia opinii o skuteczności kontroli wewnętrznej Spółki Dominującej. Badanie obejmuje także ocenę odpowiedniości przyjętych zasad (polityki) rachunkowości, racjonalności ustalonych przez Zarząd Spółki Dominującej wartości szacunkowych, jak również ocenę ogólnej prezentacji skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Wyrażamy przekonanie, że uzyskane przez nas dowody badania stanowią wystarczającą i odpowiednią podstawę do wyrażenia opinii z badania z zastrzeżeniem.

#### *Uzasadnienie opinii z zastrzeżeniem*

Jak przedstawiono w nocie 2.3 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd Spółki Dominującej rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółek z Grupy powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 253.336 tys. zł i 261.884 tys. zł w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.394 tys. zł i 3.440 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 3.314 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 4.733 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Grupa utworzyła na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie w kwocie 49.408 tys. zł i 51.311 tys. zł. Naszym zdaniem z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Grupę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy o 8.110 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 byłby niższy o kwotę o 218.745 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku powinien być wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik z lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 229.413 tys. zł.

Dodatkowo Grupa ujęła jako majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość netto wynosiła odpowiednio 60.108 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku i 65.241 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jako aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży w kwocie 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 187 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczana w czasie.

## *Opinia z zastrzeżeniem o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym*

Naszym zdaniem, z wyjątkiem skutków kwestii opisanych w *Uzasadnieniu opinii z zastrzeżeniem*, załączone skonsolidowane sprawozdanie finansowe:

- przekazuje rzetelny i jasny obraz sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz jej wynik finansowy i przepływy pieniężne za rok obrotowy od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa i przyjętymi zasadami (polityką) rachunkowości Spółki Dominującej,
- jest zgodne co do formy i treści z obowiązującymi Grupę Kapitałową przepisami prawa oraz postanowieniami umowy Spółki Dominującej.

## **Sprawozdanie na temat innych wymogów prawa i regulacji**

### *Opinia na temat sprawozdania z działalności*

Nasza opinia z badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego nie obejmuje sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej.

Za sporządzenie sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej zgodnie z Ustawą o rachunkowości oraz innymi obowiązującymi przepisami prawa jest odpowiedzialny Zarząd Spółki Dominującej. Ponadto Zarząd Spółki Dominującej oraz członkowie jej Rady Nadzorczej są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej spełniało wymagania przewidziane w Ustawie o rachunkowości.

Naszym obowiązkiem było, w związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, zapoznanie się z treścią sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej i wskazanie czy informacje w nim zawarte uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Naszym obowiązkiem było także złożenie oświadczenia, czy w świetle naszej wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotne zniekształcenia.

Naszym zdaniem informacje zawarte w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej uwzględniają postanowienia art. 49 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami) i są zgodne z informacjami zawartymi w załączonym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym. Ponadto, w świetle wiedzy o Grupie Kapitałowej i jej otoczeniu uzyskanej podczas badania, nie stwierdziliśmy w sprawozdaniu z działalności Grupy Kapitałowej istotnych zniekształceń.

## *Oświadczenie jednostki dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego*

W związku z przeprowadzonym badaniem skonsolidowanego sprawozdania finansowego, naszym obowiązkiem było również zapoznanie się z oświadczeniem Spółki Dominującej o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym wyodrębnioną część sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej. Naszym zdaniem w oświadczeniu tym Spółka Dominująca zawarła informacje wymagane zgodnie z zakresem określonym w przepisach wykonawczych wydanych na podstawie art. 60 ust. 2 ustawy z dnia 29 lipca 2005 roku o ofercie publicznej i warunkach wprowadzania instrumentów finansowych do zorganizowanego systemu obrotu oraz spółkach publicznych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1639 z późniejszymi zmianami) lub regulaminach wydanych na podstawie art. 61 tej ustawy. Informacje te są zgodne z mającymi zastosowanie przepisami oraz z informacjami zawartymi w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.



Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 10149

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 21 lutego 2017 roku

**RAPORT Z BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
GRUPY KAPITAŁOWEJ ORBIS  
ZA ROK OBROTOWY 2016**

**I. INFORMACJE OGÓLNE**

**1. Dane identyfikujące badaną Spółkę Dominującą**

Spółka Dominująca działa pod firmą Orbis S.A. (dalej „Spółka Dominująca”). Siedzibą Spółki Dominującej jest Warszawa, ul. Bracka 16.

Spółka Dominująca prowadzi działalność w formie spółki akcyjnej. Spółka Dominująca jest wpisana do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000022622. Spółka Dominująca posiada numer identyfikacji podatkowej NIP: 5260250469. Urząd Statystyczny nadał Spółce Dominującej REGON o numerze: 006239529.

Spółka Dominująca działa na podstawie przepisów Kodeksu spółek handlowych.

Kapitał zakładowy Spółki Dominującej według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku wynosił 92.154 tys. zł i dzielił się na 46.077.008 akcji zwykłych o wartości nominalnej 2 zł każda. Po uwzględnieniu korekty hiperinflacji kapitał zakładowy według stanu na dzień 31 grudnia 2016 roku w sprawozdaniu finansowym wyniósł 517.754 tys. zł.

W skład Zarządu Spółki Dominującej na dzień wydania opinii wchodził:

- |                        |                       |
|------------------------|-----------------------|
| - Gilles Clavie        | - Prezes Zarządu,     |
| - Ireneusz Węgłowski   | - Wiceprezes Zarządu, |
| - Marcin Szewczykowski | - Członek Zarządu,    |
| - Dominik Sołtysik     | - Członek Zarządu.    |

W badanym okresie oraz do dnia wydania opinii wystąpiły następujące zmiany w składzie Zarządu Spółki Dominującej:

- w dniu 2 czerwca 2016 roku Rada Nadzorcza powołała z dniem 2 czerwca 2016 roku Dominika Sołtysika na stanowisko Członka Zarządu.

Według stanu na dzień 29 listopada 2016 roku (data ostatniego Zgromadzenia Akcjonariuszy) wśród akcjonariuszy Spółki Dominującej znajdowali się:

- Accor S.A. (w tym Accor Polska Sp. z o.o.) – 52,69% akcji,
- Aviva Otwarty Fundusz Emerytalny Aviva BZ WBK – 9,96% akcji,
- Nationale-Nederlanden Otwarty Fundusz Emerytalny – 7,48% akcji,
- Pozostali – 29,87% akcji.

W roku obrotowym nie wystąpiły zmiany w kapitale zakładowym Spółki Dominującej.

Po dniu bilansowym nie nastąpiły żadne zmiany w kapitale zakładowym Spółki Dominującej.

**2. Struktura Grupy Kapitałowej**

Informacje na temat jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Orbis na dzień 31 grudnia 2016 roku zostały przedstawione w nocie 1.1.2 skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej Orbis za rok obrotowy 2016.



Skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym na dzień 31 grudnia 2016 roku objęte zostały następujące spółki:

- a) Spółka Dominująca – ORBIS S.A.

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Spółki Dominującej za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2016 roku. W wyniku przeprowadzonego badania wydaliśmy w dniu 21 lutego 2017 roku opinię z zastrzeżeniem o następującej treści:

„Jak przedstawiono w nocie 2.3 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego sprawozdania finansowego zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółki powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2016 roku i dzień 31 grudnia 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 253.336 tys. zł i 208.892 tys. zł, w pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.394 tys. zł i 56.432 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 3.314 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 15.197 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka utworzyła na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie odpowiednio w kwocie 49.408 tys. zł i 53.299 tys. zł. Naszym zdaniem, z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Spółkę po zakończeniu umowy, zgodnie z MRS 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego byłby wyższy o 16.586 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 roku byłby niższy o 227.222 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku powinien być wyższy 10.667 tys. zł, a wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 237.889 tys. zł.

Dodatkowo Spółka ujęła jako rzeczowy majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość wyniosła 60.108 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 14.885 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jako aktywa trwałe klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży, których wartość wyniosła 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku oraz 187 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Spółka ujęła jako element nieruchomości inwestycyjnych nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 13.142 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczana w czasie.”

- b) Spółki objęte konsolidacją metodą pełną:

Nazwa i siedziba spółki	Udział w kapitale (w %)	Podmiot przeprowadzający badanie sprawozdania finansowego i rodzaj wydanej opinii	Dzień bilansowy konsolidowanej jednostki
UAB Hekon, Wilno	100%	UAB Deloitte Lietuva (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
Orbis Kontrakty Sp. z o.o., Warszawa	100%	Revision – Rzeszów Józef Król Sp. z o.o. Spółka Komandytowa (opinia bez zastrzeżeń – wydana 20 lutego 2017)	31 grudnia 2016
Accor Pannonia Hotels Zrt., Budapeszt	99,92%	Deloitte Auditing and Consulting Ltd. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016



Accor Hotels Romania S.R.L., Bukareszt	100%	Deloitte Audit S.R.L. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
Katerinska Hotel s.r.o., Praga	100%	Deloitte Audit s.r.o. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
Nový Smíchov Gate a.s., Praga	100%	Deloitte Audit s.r.o. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
H-DEVELOPMENT CZ a.s., Praga	100%	Deloitte Audit s.r.o. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
Business Estate Entity a.s., Praga	100%	Deloitte Audit s.r.o. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016
Accor-Pannonia Slovakia, s.r.o., Bratislava	100%	Deloitte Audit s.r.o. (opinia nie wydana do dnia wydania opinii z badania skonsolidowanego sprawozdania Grupy Orbis)	31 grudnia 2016

W roku obrotowym skład badanej Grupy Kapitałowej oraz jednostek konsolidowanych, dla których Spółka Dominująca przygotowała badane sprawozdania skonsolidowane, nie uległ zmianie, poza połączeniem Orbis S.A. i Hekon Hotele Ekonomiczne S.A., które nie miało wpływu na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy oraz sprzedażą udziałów w Blaha Hotel Szállodaüzemeltető Kft., która w poprzednich latach była konsolidowana metodą praw własności.

### **3. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za poprzedni rok obrotowy**

Działalność Grupy Kapitałowej w 2015 roku zamknęła się zyskiem netto w wysokości 181.582 tys. zł. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za rok obrotowy 2015 podlegało badaniu przez biegłego rewidenta. Badanie zostało przeprowadzone przez podmiot uprawniony Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. Biegły rewident wydał o tym sprawozdaniu opinię z zastrzeżeniem.

Zgromadzenie Wspólników zatwierdzające skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 odbyło się w dniu 2 czerwca 2016 roku.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok obrotowy 2015 zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 9 czerwca 2016 roku.

### **4. Dane identyfikujące podmiot uprawniony oraz kluczowego biegłego rewidenta przeprowadzającego w jego imieniu badanie**

Wyboru podmiotu uprawnionego dokonała Rada Nadzorcza Spółki Dominującej. Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone na podstawie umowy z dnia 9 czerwca 2016 roku, zawartej pomiędzy Spółką Dominującą a firmą Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie, al. Jana Pawła II 22, wpisaną na prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych pod nr 73. W imieniu podmiotu uprawnionego badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zostało przeprowadzone pod nadzorem kluczowego biegłego rewidenta Macieja Krasonia (nr ewidencyjny 10149) w siedzibie Spółki Dominującej w dniach od 14 do 23 grudnia 2016 roku, od 11 stycznia do 17 lutego 2017 roku oraz poza siedzibą Spółki Dominującej do dnia wydania niniejszej opinii.

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident przeprowadzający badanie potwierdzają, iż są uprawnieni do badania sprawozdań finansowych oraz spełniają warunki określone w art. 56 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz nadzorze publicznym (Dz. U. z 2016 r. poz. 1000 z późniejszymi zmianami) do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

#### **5. Dostępność danych i oświadczenia kierownictwa Spółki Dominującej**

Nie wystąpiły ograniczenia zakresu naszego badania.

Podmiotowi uprawnionemu i kluczowemu biegłemu rewidentowi w trakcie badania udostępniono żądane dokumenty i dane, jak również udzielono wyczerpujących informacji i wyjaśnień, co między innymi zostało potwierdzone pisemnym oświadczeniem Zarządu Spółki Dominującej z dnia 21 lutego 2017 roku.

## II. SYTUACJA MAJĄTKOWA I FINANSOWA GRUPY KAPITAŁOWEJ

Poniżej zaprezentowane są podstawowe wielkości ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej oraz wskaźniki finansowe opisujące wynik finansowy Grupy Kapitałowej, jej sytuację finansową i majątkową w porównaniu do analogicznych wielkości za rok ubiegły.

### Podstawowe dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat (w tys. zł)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Przychody ze sprzedaży	1.382.879	1.262.726
Koszty działalności operacyjnej	(1.140.177)	(1.073.621)
Wynik na działalności operacyjnej	264.477	221.683
Zysk (strata) netto	207.147	181.582
Całkowite dochody ogółem	222.502	183.186

### Podstawowe dane finansowe pochodzące ze skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej (w tys. zł)

Zapasy	7.167	6.763
Należności z tytułu dostaw i usług	58.953	50.555
Aktywa obrotowe	643.145	372.448
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	23.631	23.057
Suma aktywów	2.860.135	2.483.896
Kapitał (fundusz) własny	1.950.676	1.783.288
Zobowiązania krótkoterminowe (w tym krótkoterminowe rezerwy i rozliczenia międzyokresowe bierne)	263.039	225.186
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	117.429	77.874
Suma zobowiązań i rezerw	909.459	700.608

### Wskaźniki rentowności i efektywności

– rentowność sprzedaży	19%	18%
– rentowność netto kapitału własnego	12%	11%
– wskaźnik rotacji majątku	0,48	0,51
– wskaźnik rotacji należności w dniach	14	11
– wskaźnik rotacji zobowiązań w dniach	31	20
– wskaźnik rotacji zapasów w dniach	2	2

### Płynność/Kapitał obrotowy netto

– stopa zadłużenia	32%	28%
– stopień pokrycia majątku kapitałem własnym	68%	72%
– kapitał obrotowy netto (w tys. zł)	403.737	170.319
– wskaźnik płynności	2,45	1,76
– wskaźnik podwyższonej płynności	2,22	1,62

Analiza powyższych wielkości i wskaźników wskazuje na wystąpienie w roku 2016 następujących tendencji:

- wzrost wskaźników rentowności sprzedaży i rentowności netto kapitału własnego,
- spadek wskaźnika rotacji majątku,
- wzrost wskaźników rotacji należności, zobowiązań w dniach,
- wzrost stopy zadłużenia,
- spadek stopnia pokrycia majątku kapitałem własnym,
- wzrost kapitału obrotowego netto,
- wzrost wskaźnika płynności oraz wskaźnika podwyższonej płynności.

### **III. INFORMACJE SZCZEGÓŁOWE**

#### **1. Informacje na temat badanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Badane skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 roku i obejmuje:

- skonsolidowany rachunek zysków i strat za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 wykazujący zysk netto w kwocie 207.147 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące całkowity dochód ogółem w kwocie 222.502 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie sytuacji finansowej sporządzone na dzień 31 grudnia 2016 do 31 grudnia 2016 roku, które po stronie aktywów oraz po stronie kapitałów własnych i zobowiązań wykazuje sumę 2.860.135 tys. zł,
- sprawozdanie ze zmian w skonsolidowanym kapitale własnym za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie kapitału własnego o kwotę 167.388 tys. zł,
- skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku wykazujące zwiększenie stanu środków pieniężnych o kwotę 269.111 tys. zł,
- informacje dodatkowe, obejmujące informacje o przyjętej polityce rachunkowości i inne informacje objaśniające.

Badanie objęło okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku i polegało głównie na:

- badaniu prawidłowości i rzetelności przygotowanego przez Zarząd Spółki Dominującej skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- badaniu dokumentacji konsolidacyjnej,
- ocenie prawidłowości zastosowanych w trakcie konsolidacji metod i procedur konsolidacyjnych,
- przeglądzie sporządzonych przez innych biegłych rewidentów opinii i raportów z badania sprawozdań finansowych spółek zależnych i stowarzyszonych podlegających konsolidacji.

#### **2. Dokumentacja konsolidacyjna**

Spółka Dominująca przedstawiła dokumentację konsolidacyjną obejmującą:

- sprawozdania finansowe jednostek objętych skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych dostosowane do zasad (polityki) rachunkowości obowiązujących przy konsolidacji,
- sprawozdania finansowe jednostek podporządkowanych przeliczane na walutę polską,
- korekty i wyłączenia dokonywane w celu konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego,
- obliczenia wartości firmy oraz zysku z tytułu okazynego nabycia, jak również odpisów wartości firmy z tytułu utraty wartości,
- obliczenia udziałów niedających kontroli,
- obliczenia różnic kursowych z przeliczenia sprawozdań finansowych jednostek podporządkowanych, wyrażonych w walutach obcych.

Konsolidacja sprawozdań Grupy Kapitałowej w odniesieniu do jednostek zależnych została przeprowadzona metodą pełną przez sumowanie w pełnej wysokości wszystkich odpowiednich pozycji sprawozdań finansowych Spółki Dominującej i jednostek zależnych objętych konsolidacją.

W odniesieniu do jednostek stowarzyszonych zastosowano metodę praw własności. Wartość udziału Spółki Dominującej w jednostce stowarzyszonej skorygowano o przypadające na rzecz Spółki Dominującej zwiększenia lub zmniejszenia kapitału własnego jednostki stowarzyszonej, które nastąpiły w ciągu okresu objętego konsolidacją oraz pomniejszono o należne od tych jednostek dywidendy.

Spółka Dominująca sporządzająca sprawozdanie skonsolidowane nie stosowała istotnych uproszczeń i odstępstw od przyjętych zasad konsolidacji w stosunku do kontrolowanych jednostek.

### **3. Uzasadnienie wydanej opinii**

Jak przedstawiono w nocie 2.3 dodatkowych informacji i objaśnień, na dzień sporządzenia pierwszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego zgodnego z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, Zarząd Spółki Dominującej rozpatrzył różne interpretacje dotyczące MSR 17 i zdecydował, iż prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymane nieodpłatnie w wyniku prywatyzacji Spółek z Grupy powinny być ujęte w bilansie w wartościach ustalonych w wyniku niezależnej wyceny. Na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku wartość netto tych praw prezentowanych w pozycji środków trwałych wynosiła odpowiednio 253.336 tys. zł i 261.884 tys. zł. W pozycji nieruchomości inwestycyjnych odpowiednio 3.394 tys. zł i 3.440 tys. zł, a w pozycji aktywów klasyfikowanych jako przeznaczone do sprzedaży 3.314 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 4.773 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Jednocześnie Grupa utworzyła na dzień 31 grudnia 2016 roku i 31 grudnia 2015 roku rezerwę na podatek odroczony dotyczący praw otrzymanych nieodpłatnie w kwocie 49.408 tys. zł i 51.311 tys. zł. Naszym zdaniem z uwagi na fakt, iż tytuł własności tych gruntów nie przechodzi na Grupę po zakończeniu umowy, zgodnie z MSR 17 prawa te stanowią formę leasingu operacyjnego i w związku z tym powinny być wykazywane w ewidencji pozabilansowej. Gdyby prawa wieczystego użytkowania gruntów otrzymanych nieodpłatnie nie zostały ujęte w bilansie, to wynik finansowy za okres 12 miesięcy zakończonych 31 grudnia 2016 roku po uwzględnieniu podatku odroczonego, byłby wyższy o 8.110 tys. zł. A wynik lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2016 byłby niższy o kwotę o 218.745 tys. zł. Analogicznie wynik finansowy za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2015 roku powinien być wyższy o 10.667 tys. zł, a wynik z lat ubiegłych na dzień 31 grudnia 2015 roku byłby niższy o 229.413 tys. zł.

Dodatkowo Grupa ujęła jako majątek trwały nabyte odpłatnie prawa wieczystego użytkowania gruntów, których wartość netto wynosiła odpowiednio 60.108 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 roku i 65.241 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku oraz jako aktywa klasyfikowane jako dostępne do sprzedaży w kwocie 1.274 tys. zł na dzień 31 grudnia 2016 oraz 187 tys. zł na dzień 31 grudnia 2015 roku. Naszym zdaniem prawa te powinny zostać zaklasyfikowane jako leasing operacyjny zgodnie z MSR 17, a wartość dokonanej płatności wykazana jako długoterminowe rozliczenia międzyokresowe i rozliczana w czasie.

### **4. Kompletność i poprawność sporządzenia dodatkowych informacji i objaśnień, skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych, skonsolidowanego zestawienia zmian w kapitale własnym oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej**

Spółka Dominująca potwierdziła kontynuację działalności przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Istotne zasady wyceny aktywów, kapitałów własnych i zobowiązań, pomiaru wyniku finansowego oraz sposobu sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania

finansowego zostały opisane w dodatkowych informacjach i objaśnieniach do skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Spółka Dominująca sporządziła dodatkowe informacje i objaśnienia w postaci not tabelarycznych do poszczególnych pozycji skonsolidowanego sprawozdania z sytuacji finansowej, skonsolidowanego rachunku zysków i strat, skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów oraz opisów słownych zgodnie z zasadami zawartymi w MSSF.

Spółka Dominująca sporządziła skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych oraz skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym zgodnie z wymaganiami przewidzianymi przez MSSF.

Zarząd Spółki Dominującej sporządził i załączył do skonsolidowanego sprawozdania finansowego sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej Orbis oraz Orbis S.A. w roku obrotowym 2016. Sprawozdanie z działalności zawiera informacje wymagane przez art. 49 ust. 2 Ustawy o rachunkowości oraz rozporządzenie Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2014 r. poz. 133 z późniejszymi zmianami). Dokonaliśmy sprawdzenia tego sprawozdania w zakresie ujawnionych w nim informacji, których bezpośrednim źródłem jest zbadane skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

#### **IV. UWAGI KOŃCOWE**

##### Oświadczenia Zarządu

Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. oraz kluczowy biegły rewident otrzymali od Zarządu Spółki Dominującej pisemne oświadczenie, w którym Zarząd stwierdził, iż Grupa Kapitałowa przestrzegała przepisów prawa.



Maciej Krasoń  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie  
nr ewidencyjny 10149

W imieniu Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. – podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych wpisanego na listę podmiotów uprawnionych prowadzoną przez KRBR pod nr. ewidencyjnym 73:



Maciej Krasoń – Wiceprezes Zarządu Deloitte Polska Sp. z o.o. – komplementariusza Deloitte Polska Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.

Warszawa, 21 lutego 2017 roku