

**GRUPA KAPITAŁOWA
ORION INVESTMENT S.A.
ul. Przemysłowa 13
30-701 Kraków**

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2018**



Kraków, 27 marca 2019 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu jednostki dominującej
2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe
 - 2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu
 - 2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat
 - 2.3 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych
3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2018
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2018
5. Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:
 - 5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
6. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Kraków 27.03.2019

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2018, podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

Grupa Kapitałowa Orion Investment S.A. specjalizuje się przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania terenów wspólnych. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowo. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji.

Mijający rok przyniósł dla Grupy Kapitałowej wiele pozytywnych zmian i wydarzeń, będących bez wątpienia wymiernym efektem intensywnej pracy zgodnie z założoną strategią.

Do końca 2018 roku przekazane zostały nabywcom na własność 100 procent całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji w Krakowie Opatkowicach „Trzy Ogrody – Ogród Różany” oddany do użytkowania w grudniu 2015 roku.

W trzecim etapie inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy” oddanym do użytkowania w lutym 2017 roku, gdzie łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach, na koniec 2018 roku zrealizowana sprzedaż ukształtowała się na poziomie 95%. Zarząd Emitenta planuje zakończenie sprzedaży do końca 2019 rok.

Nie mniejszym zainteresowanie cieszy się zakończona w I połowie 2018 roku w inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”, gdzie łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach.

Na koniec 2018 roku zrealizowana sprzedaż ukształtowała się na poziomie 95%.

Zarząd Emitenta planuje zakończenie sprzedaży do końca 2019 rok.

W roku 2018 zakończona została inwestycja „Trzy ogrody – Ogród Lawendowy”.

łącznie oddano do użytkowania 112 mieszkań w 14 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 5 346 mkw. Niezwłocznie po zakończeniu budowy spółka celowa INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. SKA

rozpoczęła sprzedaż i przenoszenie własności lokali na nowych właścicieli. Do końca 2018 roku udało się przenieść własności 30 mieszkań, co daje zrealizowanie sprzedaży na poziomie 26%.

Druga spółka celowa Orion Lipowa sp. z o.o. sukcesywnie pozyskiwała klientów na realizowaną inwestycję przy ulicy Lipowej w Skawinie. Zarząd Emitenta planuje zakończenie tej inwestycji z końcem pierwszego półrocza 2019. Łącznie będzie oddanych do użytkowania 152 mieszkań w 3 budynkach. Do końca pierwszego półrocza 2018 roku spółce udało się pozyskać klientów na 70 lokali, co daje 46 procent zrealizowanej sprzedaży.

Zarząd prowadzi ciągłą analizę potencjalnych gruntów pod nowe inwestycje, skupiając się na gruntach umożliwiających realizację inwestycji mieszkaniowych na terenie Krakowa jak i bliskiej okolicy.

W pierwszej połowie 2018 roku ruszyły prace przygotowawcze do realizacji nowego projektu inwestycyjnego w postaci budowy budynków wielorodzinnych wraz z garażami podziemnymi i infrastrukturą towarzyszącą. Nabyte grunty umożliwiają realizację inwestycji o wielkości około 35 tys. mkw. PUM, tj. około 800 mieszkań.

Zarówno w 2018 roku jak i w minionych latach Grupa Orion Investment S.A. udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku.

Miniony rok potwierdził, że w Grupie Orion Investment S.A. zgromadzone są kompetencje odpowiednie do realizacji inwestycji na rynku budownictwa mieszkaniowego. Zarówno w zakresie realizacji, finansowania, jak i obsługi sprzedażowej. Kolejne lata umożliwią wykorzystanie tych kompetencji przy realizowaniu projektów na znacznie większą skalę.

Liczę, że nadchodzący rok będzie dla wszystkich akcjonariuszy Grupy Orion Investment S.A. równie owocny, co obecny. Plany i zamierzenia, które będziemy konsekwentnie realizować w kolejnym roku pozwolą optymistycznie patrzeć na dalszy rozwój Grupy Orion Investment S.A.

Z poważaniem Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu

2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu

AKTYWA	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EURO	PLN	EURO
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 577 429,65	366 844,10	1 050 786,08	251 932,69
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	360 475,87	83 831,60	46 615,87	11 176,45
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności				
Inwestycje w udziały i akcje	43 569,60	10 132,47	80 750,04	19 360,34
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0,00		30 555,56	7 325,89
Razem aktywa finansowe	43 569,60	10 132,47	111 305,60	26 686,23
Razem aktywa trwałe	1 981 475,12	460 808,17	1 208 707,55	289 795,38
Aktywa obrotowe				
Zapasy	81 282 826,18	18 902 982,83	61 144 256,61	14 659 727,30
Aktywa finansowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 752 866,12	2 268 108,40	12 737 276,82	3 053 843,73
Należności z tytułu podatku bieżącego	545 298,93	126 813,70	224 486,26	53 822,02
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Pozostałe aktywa	58 767,40	13 666,84	163 630,17	39 231,38
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 469 305,20	806 815,16	1 381 927,54	331 325,98
Udziały akcje własne	102 627,83	23 866,94	100 315,23	24 051,22
Razem aktywa finansowe	13 928 865,48	3 239 271,04	14 607 636,02	3 502 274,33
Razem aktywa obrotowe	95 211 691,66	22 142 253,87	75 751 892,63	18 162 001,64
AKTYWA RAZEM	97 193 166,78	22 603 062,04	76 960 600,17	18 451 797,02

Raport Roczny za 2018 rok
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

	31-12-2018		31-12-2017	
	PLN	EURO	PLN	EURO
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	40 795 529,78	9 487 332,51	36 822 028,32	8 828 317,23
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
Razem kapitały własne	40 795 529,78	9 487 332,51	36 822 028,32	8 828 317,23
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązanie długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	12 119 541,23	2 818 497,96	6 123 119,60	1 468 057,16
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	545 296,98	126 813,25	8 574 135,65	2 055 703,96
Razem zobowiązania finansowe	12 664 838,21	2 945 311,21	14 697 255,25	3 523 761,12
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 784 510,46	647 560,57	2 429 242,56	582 426,47
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	15 449 348,67	3 592 871,78	17 126 497,81	4 106 187,59 zł
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19 881 259,86	4 623 548,80	13 343 345,76	3 199 152,64
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	1 678 504,00	390 349,77	683 417,50	163 853,72
Kredyty i pożyczki	10 090 894,75	2 346 719,71	7 332 948,70	1 758 121,44
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Razem zobowiązania finansowe	31 650 658,61	7 360 618,28	21 359 711,96	5 121 127,80
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	9 297 629,72	2 162 239,47	1 652 362,08	396 164,40
Razem zobowiązania krótkoterminowe	40 948 288,33	9 522 857,75	23 012 074,04	5 517 292,20
Razem zobowiązania	56 397 637,00	13 115 729,53	40 138 571,85	9 623 479,79
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	97 193 166,78	22 603 062,04	76 960 600,17	18 451 797,01

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2018		2017	
	2018	2017	2017	2017
Działalność kontynuowana				
Przychody	27 536 469,89	6 453 507,20	28 787 062,57	6 781 883,89
Przychody ze sprzedaży	27 536 469,89	6 453 507,20	28 787 062,57	6 781 883,89
Pozostałe przychody				
Koszty działalności operacyjnej	18 139 380,37	4 251 184,79	18 549 199,16	4 369 967,06
Amortyzacja	135 280,45	31 704,62	166 807,90	39 297,93
Zużycie materiałów i surowców	15 939 245,96	3 735 556,48	956 509,28	225 342,02
Usługi obce	907 044,55	212 576,94	7 497 063,64	1 766 217,55
Koszty świadczeń pracowniczych	177 022,91	41 487,48	124 069,72	29 229,33
Pozostałe koszty rodzajowe	5 412 126,02	1 268 397,67	1 353 020,69	318 755,32
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 897 601,87	913 450,48	4 206 286,13	990 950,16
zmiana stanu produktów	-8 328 941,40	-1 951 988,89	4 245 441,80	1 000 174,76
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.				
Zysk (strata) ze sprzedaży	9 397 089,52	2 202 322,42	10 237 863,40	2 411 916,84
Pozostałe przychody operacyjne	215 636,36	50 537,01	116 812,38	27 519,58
Pozostałe koszty operacyjne	339 436,18	79 551,00	66 332,18	15 627,06
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 273 289,70	2 173 308,42	10 288 343,60	2 423 809,36
Przychody finansowe	22 763,89	5 334,99	37 304,63	8 788,52
Koszty finansowe	179 203,14	41 998,44	1 371 366,87	323 077,45
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 116 850,45	2 136 644,98	8 954 281,36	2 109 520,43
Podatek dochodowy	871 283,54	204 195,91	1 577 190,37	371 566,98
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 245 566,91	1 932 449,06	7 377 090,99	1 737 953,45
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	8 245 566,91	1 932 449,06	7 377 090,99	1 737 953,45
Inne całkowite dochody				
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Rachunkowość zabezpieczeń				
Skutki aktualizacji majątku trwałego				
Zyski i straty aktuarialne				
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody ogółem	8 245 566,91	1 932 449,06	7 377 090,99	1 737 953,45
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną	0,76	0,18	0,68	0,16
Z działalności kontynuowanej	0,76	0,18	0,68	0,16
Zwykły	0,76	0,18	0,68	0,16
Rozwodniony	-	-	-	-
Z działalności zaniechanej				
Zwykły				
Rozwodniony				
Zysk/strata netto przypadające:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 245 566,91	1 932 449,06	7 377 090,99	1 737 953,45
udziały niedające kontroli				

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	2018		2017	
	PLN	EURO	PLN	EURO
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 517 547	355 656	8 788 330	2 070 424
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	383 265	89 823	258 936	61 002
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	186 565	43 724	- 15 780 749	- 3 717 754
Przepływy pieniężne netto	2 087 378	489 202	- 6 733 483	- 1 586 327

1. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2018:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2018 roku (4,300zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2018 (4,2669).

1. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2017:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2017 roku (4,1709zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2017 (4,2447).

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2018

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2018 roku do 31 grudnia 2018 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2018

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2018 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczego.

5. Oświadczenie Zarządu dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:

5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

Zarząd Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A z siedzibą w Krakowie, przy ul. Przemysłowej 13 oświadcza, że wedle jego najlepszej wiedzy roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe i dane porównywalne sporządzone zostały zgodnie z przepisami obowiązującymi Grupę Kapitałową Orion Investment S.A. oraz odzwierciedlają w sposób prawdziwy, rzetelny i jasny sytuację majątkową i finansową Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A i jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Zarządu zawiera prawdziwy obraz sytuacji Grupy, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

Zarząd jednostki dominującej Orion Investment S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Przemysłowej 13 oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, tj. Przedsiębiorstwo Usługowe „Book-Keeper” Kancelaria Biegłych Rewidentów Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Paderewskiego 4/1b, 43-300 Bielsko-Biała., został wybrany zgodnie z przepisami prawa, oraz że podmiot ten oraz biegły rewident dokonujący badania tego sprawozdania, spełniali warunki do wyrażenia bezstronnej i niezależnej opinii o badaniu, zgodnie z właściwymi przepisami prawa krajowego i normami zawodowymi.

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

6. Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2018 rok.

Sprawozdanie niezależnego biegłego rewidenta z badania za okres od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Rocznego.