

Raport Roczny

**Orion Investment Spółka Akcyjna
z siedzibą w Krakowie**

za rok obrotowy 2018



Kraków, 27 marca 2019 roku

Spis treści

1. Pismo Zarządu.
2. Wybrane jednostkowe dane finansowe:
 - 2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego bilansu
 - 2.2 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat
 - 2.3 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych
3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2018
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2018
5. Oświadczenie Zarządu dotyczące rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:
 - 5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego
 - 5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania 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 Spółki Orion Investment S.A.

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

Spółka w roku 2018 osiągnęła wynik netto na poziomie 7 532 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 24 248 tys. złotych. Zysk ze sprzedaży ukształtował się na poziomie 1 605 tys. złotych. Wysoki poziom przychodów spowodowany jest realizowaniem w 2018 roku przez Spółkę, jako generalny wykonawca budowy I etapu inwestycji w Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście” oraz sprzedażą budynków mieszkalnych w inwestycji, których spółka była inwestorem

W III kwartale minionego roku poprzez powołaną do tego spółkę celową Orion Lipowa Sp. z o.o. rozpoczęty został II etap projektu inwestycyjnego w podkrakowskiej Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście” Spółka Orion Investment S.A. na mocy podpisanego kontraktu stała się generalnym wykonawcą tego projektu.

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 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 planuje zakończenie sprzedaży do końca 2019 rok.

W pierwszym półroczu 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 realizowany I etap inwestycji 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.

Miniony rok potwierdził, że w 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 Orion Investment S.A. równie owocny co obecny. Plany i zamierzenia, które będziemy konsekwentnie realizować w kolejnym roku pozwolą optymistycznie patrzeć na dalszy rozwój Orion Investment S.A.

Z poważaniem

Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego bilansu

AKTYWA	31-12-2018	31-12-2018	31-12-2017	31-12-2018
	PLN	EURO	PLN	EURO
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 819 144,81	423 056,93	1 298 062,25	311 218,74
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe aktywa				
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności	23 309 814,82	5 420 887,17	22 013 281,82	5 277 825,37
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	32 681 588,31	7 600 369,37	35 787 854,69	8 580 367,47
Razem aktywa finansowe	55 991 403,13	13 021 256,54	57 801 136,51	13 858 192,84
Razem aktywa trwałe	57 810 547,94	13 444 313,47	59 099 198,76	14 169 411,58
				-
Aktywa obrotowe				
Zapasy	3 057 919,21	711 144,00	4 826 989,27	1 157 301,61
Aktywa finansowe		0,00		-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	17 538 779,45	4 078 785,92	10 656 414,76	2 554 943,72
Należności z tytułu podatku bieżącego	37 795,04	8 789,54	129 193,73	30 975,02
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży		0,00		-
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		0,00		-
Pozostałe aktywa	5 828 833,95	1 355 542,78	7 621 049,87	1 827 195,54
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tym;	29 674,32	6 901,00	720 618,47	172 772,90
Akcje własne	101 627,83	23 634,38	99 315,23	23 811,46
Razem aktywa finansowe	23 536 710,59	5 473 653,63	19 226 592,06	4 609 698,64
Razem aktywa obrotowe	26 594 629,80	6 184 797,63	24 053 581,33	5 767 000,25
AKTYWA RAZEM	84 405 177,74	19 629 111,10	83 152 780,09	19 936 411,83

	31-12-2018 PLN	31-12-2018 EURO	31-12-2017 PLN	31-12-2017 EURO
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	43 961 037,38	10 223 497,07	38 630 886,56	9 262 002,58
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
Razem kapitały własne	43 961 037,38	10 223 497,07	38 630 886,56	9 262 002,58
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązanie długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	2 202 418,62	512 190,38	6 942 322,34	1 664 466,26
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	545 296,98	126 813,25	8 574 135,65	2 055 703,96
Razem zobowiązania finansowe	2 747 715,60	639 003,63	15 516 457,99	3 720 170,22
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 718 894,43	632 301,03	3 787 143,41	907 991,90
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	5 466 610,03	1 271 304,66	19 303 601,40	4 628 162,12
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19 578 045,31	4 553 033,79	12 848 844,45	3 080 592,79
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	523 790,27	121 811,69	49 301,79	11 820,42
Kredyty i pożyczki	10 090 894,75	2 346 719,71	7 332 948,70	1 758 121,44
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				-
Zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				-
Pozostałe zobowiązania	-		202 397,19	48 526,02
Pozostałe zobowiązania finansowe - weksle obce	4 784 800,00	1 112 744,19	4 784 800,00	1 147 186,46
Razem zobowiązania finansowe	34 977 530,33	8 134 309,38	25 218 292,13	6 046 247,12
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	-		-	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe	34 977 530,33	8 134 309,38	25 218 292,13	6 046 247,12
Razem zobowiązania	40 444 140,36	9 405 614,04	44 521 893,53	10 674 409,25
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	84 405 177,74	19 629 111,10	83 152 780,09	19 936 411,83

2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	PLN	EURO	PLN	EURO
Działalność kontynuowana				
Przychody	24 247 784,18	5 682 763,64	20 660 726,42	4 867 417,35
Przychody ze sprzedaży	24 247 784,18	5 682 763,64	20 660 726,42	4 867 417,35
Pozostałe przychody				
Koszty działalności operacyjnej	22 643 122,21	5 306 691,56	19 043 497,80	
Amortyzacja	128 308,42	30 070,64	161 689,54	38 092,10
Zużycie materiałów i surowców	318 410,42	74 623,36	2 054 606,92	484 040,55
Usługi obce	165 620,52	38 815,19	126 560,42	29 816,10
Koszty świadczeń pracowniczych	177 022,91	41 487,48	124 069,72	29 229,33
Pozostałe koszty rodzajowe	110 978,23	26 009,10	108 022,91	25 448,89
Wartość sprzedanych produktów	19 225 468,66	4 505 722,81	15 810 096,92	3 724 667,68
Zmiana stanu produktów	2 517 313,05	589 962,98	658 451,37	155 123,18
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.				
Zysk (strata) ze sprzedaży	1 604 661,97	376 072,08	1 617 228,62	4 867 417,35
Pozostałe przychody operacyjne	86 700,00	20 319,20	82 543,94	19 446,35
Pozostałe koszty operacyjne	193 017,35	45 235,97	21 667,39	5 104,58
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	1 498 344,62	351 155,32	1 678 105,17	4 881 759,13
Przychody finansowe	8 149 763,02	1 909 996,25	7 226 176,44	1 702 399,80
Koszty finansowe	2 487 783,00	583 042,26	2 407 542,46	567 187,90
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	7 160 324,64	1 678 109,32	6 496 739,15	6 016 971,03
Podatek dochodowy	-546 549,98	-128 090,65	1 730 661,04	407 722,82
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 706 874,62	1 806 199,96	4 766 078,11	5 609 248,22
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	7 706 874,62	1 806 199,96	4 766 078,11	5 609 248,22
Inne całkowite dochody				
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do				
Rachunkowość zabezpieczeń				
Skutki aktualizacji majątku trwałego				
Zyski i straty aktuarialne				
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody ogółem	7 706 874,62	1 806 199,96	4 766 078,11	5 609 248,22
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr. na jedną akcję)	0,71	0,17	0,44	0,10
Z działalności kontynuowanej	0,71	0,17	0,44	0,10
Zwykły	0,71	0,17	0,44	0,10
Rozwodniony		-		
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej	0,71	0,17	0,44	0,10
Zwykły	0,71	0,17	0,44	0,10
Rozwodniony				

2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych	01.01-31.12.2018		01.01-31.12.2017	
	w PLN		w EUR	
	PLN	EURO	PLN	EURO
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	- 2 248 182	- 526 889	- 2 338 196	- 550 851
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	10 726 421	2 513 867	- 1 500 623	- 353 529
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	- 9 169 183	- 2 148 910	- 844 949	- 199 060
Przepływy pieniężne netto, razem	- 690 944	- 161 931	- 4 683 768	- 1 103 439

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 jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2018

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

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

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

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

5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

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

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

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