

**Raport Roczny**

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

**za rok obrotowy 2017**



Kraków, 15 marca 2018 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 2017
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2017
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. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok.

Kraków 15.03.2018

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2017, 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 2017 osiągnęła wynik netto na poziomie 4 766 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 20 661 tys. złotych. Zysk ze sprzedaży ukształtował się na poziomie 1 617 tys. złotych. Spółka osiągnęła w roku 2017 rentowność sprzedaży na poziomie 23,07 % co jest zadowalającą wartością. Tak znaczący wzrost przychodów spowodowany jest realizowaniem przez Spółkę, jako generalny wykonawca budowy inwestycji nazwą marketingową „Trzy Ogrody - Ogród Jaśminowy” oraz sprzedaż budynków mieszkalnych, które były w posiadaniu spółki.

W III kwartale minionego roku poprzez powołaną do tego spółkę celową Orion Lipowa Sp. z o.o. rozpoczęty został nowy projekt inwestycyjny w podkrakowskiej Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście” Spółka Orion Investment S.A na mocy podpisanego kontraktu stała się generalnym wykonawcą tego projektu. Projekt deweloperski zakłada budowę 152 mieszkań o powierzchni od 26 do 75 metrów w 3 budynkach. Na dzień 31.12.2017 roku stopień zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 12 %. Oddanie do użytkowania tej inwestycji planowane jest na III kwartał 2019 roku.

Terminowe zakończenie prac budowlanych w Spółce celowej Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie tj. w lutym 2017 roku. Łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach. Do końca 2017 roku Spółce Orion Ogrody 2 Sp. z o.o. udało się przenieść 4 743 metrów kwadratowych z 10 313 wybudowanych, co daje 46% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do 2019 roku. Tak wysoki poziom sprzedaży umożliwił wcześniejszą spłatę kredytu inwestycyjnego zaciągniętego na realizację przedmiotowej inwestycji. Zdaniem Zarządu znacznie zmniejszyło to koszt zewnętrznego finansowania tej inwestycji i pozwoliło skoncentrować środki finansowe w nowe projekty inwestycyjne.

Druga spółka celowa Orion Ogrody sp. z o.o. sukcesywnie pozyskiwała klientów i przenosiła własność zrealizowanej w 2015 roku inwestycji „Trzy ogrody - Ogród Różany”. Do końca 2017 roku Spółce udało się przenieść 98% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona w I kwartale 2018 r.

Również druga zakończona inwestycja w roku 2016 „Zabierzów Zacisze” cieszy się dużym powodzeniem. Inwestycja ta została oddana do użytkowania na przełomie 2015 i 2016 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Do końca 2017 roku zrealizowano sprzedaż na poziomie 78%. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zrealizowana do końca 2018 roku.

W minionym roku prowadzona była również sprzedaż w Spółkach celowych lokali i mieszkań z zakończonych w latach poprzednich inwestycji przy ulicy Przemysłowej w Krakowie oraz I etapu inwestycji w Opatkowicach „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

W trakcie całego roku 2017 udało się przekazać nabywcom na własność całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży w roku 2018 pozostało 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 283 mkw. przy ul. Przemysłowej w Krakowie. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca 2018 roku.

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	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 298 062,25	311 218,74	1 448 741,36	327 473,18
Nieruchomości inwestycyjne				-
Aktywa niematerialne				-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe aktywa	-	-	81 996,44	18 534,46
<b>Aktywa finansowe</b>				-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności	22 013 281,82	5 277 825,37	21 689 747,48	4 902 745,81
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	35 787 854,69	8 580 367,47	32 611 831,92	7 371 571,41
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>57 801 136,51</b>	<b>13 858 192,84</b>	<b>54 301 579,40</b>	<b>12 274 317,22</b>
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>59 099 198,76</b>	<b>14 169 411,58</b>	<b>55 832 317,20</b>	<b>12 620 324,86</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				-
Zapasy	4 826 989,27	1 157 301,61	10 721 066,01	2 423 387,43
<b>Aktywa finansowe</b>				-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	10 656 414,76	2 554 943,72	4 241 253,42	958 692,00
Należności z tytułu podatku bieżącego	129 193,73	30 975,02	226 732,39	51 250,54
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				-
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				-
Pozostałe aktywa	7 621 049,87	1 827 195,54	170 768,71	38 600,52
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tym;	720 618,47	172 772,90	5 404 386,90	1 221 606,44
Akcje własne	99 315,23	23 811,46	99 315,23	22 449,19
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>19 226 592,06</b>	<b>4 609 698,64</b>	<b>10 142 456,65</b>	<b>2 292 598,70</b>
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>24 053 581,33</b>	<b>5 767 000,25</b>	<b>20 863 522,66</b>	<b>4 715 986,13</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>83 152 780,09</b>	<b>19 936 411,83</b>	<b>76 695 839,86</b>	<b>17 336 311,00</b>

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	38 630 886,56	9 262 002,58	35 535 550,70	8 032 448,17
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				-
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>38 630 886,56</b>	<b>9 262 002,58</b>	<b>35 535 550,70</b>	<b>8 032 448,17</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>				
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Kredyty i pożyczki	6 942 322,34	1 664 466,26	5 509 973,45	1 245 473,20
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 574 135,65	2 055 703,96	18 550 907,59	4 193 243,13
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>15 516 457,99</b>	<b>3 720 170,22</b>	<b>24 060 881,04</b>	<b>5 438 716,33</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	3 787 143,41	907 991,90	2 138 478,81	483 381,29
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		-		-
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>19 303 601,40</b>	<b>4 628 162,12</b>	<b>26 199 359,85</b>	<b>5 922 097,62</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	12 848 844,45	3 080 592,79	2 277 944,83	514 906,16
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	49 301,79	11 820,42	534 616,79	120 844,66
Kredyty i pożyczki	7 332 948,70	1 758 121,44	1 539 918,53	348 082,85
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia		-		-
Zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		-		-
Pozostałe zobowiązania	202 397,19	48 526,02	1 390 670,20	314 346,79
Pozostałe zobowiązania finansowe - weksle obce	4 784 800,00	1 147 186,46	9 152 000,00	2 068 716,09
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>25 218 292,13</b>	<b>5 997 721,10</b>	<b>14 895 150,35</b>	<b>3 366 896,55</b>
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia		-	65 778,96	14 868,66
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>25 218 292,13</b>	<b>6 046 247,12</b>	<b>14 960 929,31</b>	<b>3 381 765,21</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>44 521 893,53</b>	<b>10 674 409,25</b>	<b>41 160 289,16</b>	<b>9 303 862,83</b>
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	<b>83 152 780,09</b>	<b>19 936 411,83</b>	<b>76 695 839,86</b>	<b>17 336 311,00</b>

## 2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2016
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody</b>	20 660 726,42	4 867 417,35	25 648 475,94	5 861 570,93
Przychody ze sprzedaży	20 660 726,42	4 867 417,35	25 648 475,94	5 861 570,93
Pozostałe przychody		-		-
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	19 043 497,80	4 486 417,84	21 466 105,07	4 905 753,38
Amortyzacja	161 689,54	38 092,10	147 053,86	33 606,93
Zużycie materiałów i surowców	2 054 606,92	484 040,55	3 798 844,33	868 168,37
Usługi obce	126 560,42	29 816,10	110 980,82	25 362,99
Koszty świadczeń pracowniczych	124 069,72	29 229,33	115 369,23	26 365,89
Pozostałe koszty rodzajowe	108 022,91	25 448,89	122 156,43	27 917,00
Wartość sprzedanych produktów	15 810 096,92	3 724 667,68	20 870 607,79	4 769 661,49
Zmiana stanu produktów	658 451,37	155 123,18	-3 698 907,39	- 845 329,29
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.		-		-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	1 617 228,62	380 999,51	4 182 370,87	955 817,55
Pozostałe przychody operacyjne	82 543,94	19 446,35	181 013,86	41 367,98
Pozostałe koszty operacyjne	21 667,39	5 104,58	43 840,16	10 019,00
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	1 678 105,17	395 341,29	4 319 544,57	987 166,53
Przychody finansowe	7 226 176,44	1 702 399,80	3 610 052,73	825 022,91
Koszty finansowe	2 407 542,46	567 187,90	1 512 370,13	345 629,30
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	6 496 739,15	1 530 553,20	6 417 227,17	1 466 560,13
Podatek dochodowy	1 730 661,04	407 722,82	730 554,64	166 957,20
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	4 766 078,11	1 122 830,38	5 686 672,53	1 299 602,93
<b>Działalność zaniechana</b>		-		-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-		-
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	4 766 078,11	1 122 830,38	5 686 672,53	1 299 602,93
<b>Inne całkowite dochody</b>		-		-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do		-		-
Rachunkowość zabezpieczeń		-		-
Skutki aktualizacji majątku trwałego		-		-
Zyski i straty aktuarialne		-		-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych		-		-
<b>Inne całkowite dochody netto</b>		-		-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	4 766 078,11	1 122 830,38	5 686 672,53	1 299 602,93
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr. na jedną akcję)</b>	4,40	1,04	5,25	1,20
<b>Z działalności kontynuowanej</b>	4,40	1,04	5,25	1,20
Zwykły	4,40	1,04	5,25	1,20
Rozwodniony		-		-
<b>Z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	4,40	1,04	5,25	1,20
Zwykły		-		-
Rozwodniony		-		-

## 2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2017	01.01-31.12.2016	01.01-31.12.2016
	PLN	EURO	PLN	EURO
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	- 2 338 196,38	- 550 850,80	4 192 907,60	958 225,56
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	- 1 500 622,56	- 353 528,53	- 9 242 846,93	- 2 112 312,76
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	- 844 949,49	- 199 059,88	9 454 181,37	2 160 610,04
Przepływy pieniężne netto, razem	- 4 683 768,43	-	4 495 242,04	-
Środki pieniężne na początek okresu	5 404 386,90	1 273 208,21	5 404 386,90	1 235 090,82
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych	-	-	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	720 618,47	169 769,00	9 899 628,94	2 262 410,34

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).

2. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2016:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2016 roku (4, 4240zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2016 (4,3757).

### 3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2017

Sprawozdanie finansowe Orion Investment S.A za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.

### 4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2017

Sprawozdanie Zarządu Orion Investment S.A. z działalności Spółki w 2017 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 .....

**6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2017 rok.**

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2017 r. do 31 grudnia 2017 r. Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Roczego.