

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

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2017**



Kraków, 15 marca 2018 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 2017
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2017
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. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanych 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 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.

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.

Zarówno w 2017 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	31-12-2017 PLN	31-12-2017 EURO	31-12-2016 PLN	31-12-2016 EURO
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 050 786,08	251 932,69	1 192 676,37	269 592,31
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	46 615,87	11 176,45	160 004,00	36 167,27
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności				
Inwestycje w udziały i akcje	80 750,04	19 360,34	89 724,12	20 281,22
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	30 555,56	7 325,89	192 500,00	43 512,66
Razem aktywa finansowe	111 305,60	26 686,23	282 224,12	63 793,88
Razem aktywa trwałe	1 208 707,55	289 795,38	1 634 904,49	369 553,46
Aktywa obrotowe				
Zapasy	61 144 256,61	14 659 727,30	66 260 245,56	14 977 451,53
Aktywa finansowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	12 737 276,82	3 053 843,73	11 569 480,11	2 615 162,77
Należności z tytułu podatku bieżącego	224 486,26	53 822,02	838 473,42	189 528,35
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	163 630,17	39 231,38	681 002,33	153 933,62
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 381 927,54	331 325,98	8 115 410,67	1 834 405,67
Udziały akcje własne	100 315,23	24 051,22	267 230,93	60 404,82
Razem aktywa finansowe	14 607 636,02	3 502 274,33	21 471 597,46	4 853 435,23
Razem aktywa obrotowe	75 751 892,63	18 162 001,64	87 731 843,02	19 830 886,76
AKTYWA RAZEM	76 960 600,17	18 451 797,02	89 366 747,51	20 200 440,21

Raport Roczny za 2017 rok
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

	31-12-2017	31-12-2017	31-12-2016	31-12-2016
	PLN	EURO	PLN	EURO
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	36 822 028,32	8 828 317,23	33 253 407,62	7 516 593,04
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące		-		-
Razem kapitały własne	36 822 028,32	8 828 317,23	33 253 407,62	7 516 593,04
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązanie długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	6 123 119,60	1 468 057,16	25 165 021,13	5 688 295,92
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	8 574 135,65	2 055 703,96	18 041 015,56	4 077 987,24
Razem zobowiązania finansowe	14 697 255,25	3 523 761,12	43 206 036,69	9 766 283,16
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 429 242,56	582 426,47	2 219 804,76	501 764,19
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		-		-
Razem zobowiązania długoterminowe	17 126 497,81	4 106 187,59	45 425 841,45	10 268 047,34
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	13 343 345,76	3 199 152,64	3 065 480,97	692 920,65
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	683 417,50	163 853,72	2 080 736,73	470 329,28
Kredyty i pożyczki	7 332 948,70	1 758 121,44	86 911,64	19 645,49
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia		-		-
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		-		-
Razem zobowiązania finansowe	21 359 711,96	5 121 127,80	5 233 129,34	1 182 895,42
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	1 652 362,08	396 164,40	5 454 369,10	1 232 904,41
Razem zobowiązania krótkoterminowe	23 012 074,04	5 517 292,20	10 687 498,44	2 415 799,83
Razem zobowiązania	40 138 571,85	9 623 479,79	56 113 339,89	12 683 847,17
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	76 960 600,17	18 451 797,01	89 366 747,51	20 200 440,21

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego 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
Działalność kontynuowana				
Przychody	28 787 062,57	6 781 883,89	25 662 371,94	5 864 746,65
Przychody ze sprzedaży	28 787 062,57	6 781 883,89	25 662 371,94	5 864 746,65
Pozostałe przychody		-		-
Koszty działalności operacyjnej	18 549 199,16	4 369 967,06	19 445 766,55	4 444 035,60
Amortyzacja	166 807,90	39 297,93	195 717,76	44 728,33
Zużycie materiałów i surowców	956 509,28	225 342,02	22 410 062,23	5 121 480,50
Usługi obce	7 497 063,64	1 766 217,55	200 502,85	45 821,89
Koszty świadczeń pracowniczych	124 069,72	29 229,33	115 369,23	26 365,89
Pozostałe koszty rodzajowe	1 353 020,69	318 755,32	1 929 534,62	440 965,93
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 206 286,13	990 950,16	7 544 393,11	1 724 156,85
zmiana stanu produktów	4 245 441,80	1 000 174,76	- 12 949 813,25	- 2 959 483,80
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.		-		-
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 237 863,40	2 411 916,84	6 216 605,38	1 420 711,06
Pozostałe przychody operacyjne	116 812,38	27 519,58	198 930,04	45 462,45
Pozostałe koszty operacyjne	66 332,18	15 627,06	147 816,72	33 781,27
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 288 343,60	2 423 809,36	6 267 718,70	1 432 392,23
Przychody finansowe	37 304,63	8 788,52	84 850,54	19 391,31
Koszty finansowe	1 371 366,87	323 077,45	272 292,00	62 228,21
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	8 954 281,36	2 109 520,43	6 080 277,24	1 389 555,33
Podatek dochodowy	1 577 190,37	371 566,98	1 013 813,40	231 691,71
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	7 377 090,99	1 737 953,45	5 066 463,84	1 157 863,62
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	7 377 090,99	1 737 953,45	5 066 463,84	1 157 863,62
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				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody ogółem	7 377 090,99	1 737 953,45	5 066 463,84	1 157 863,62
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną	6,82	1,61	4,68	1,07
Z działalności kontynuowanej	6,82	1,61	4,68	1,07
Zwykły	6,82	1,61	4,68	1,07
Rozwodniony	6,82	1,61	4,68	1,07
Z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zwykły				
Rozwodniony				
Zysk/strata netto przypadające:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	7 377 090,99	1 737 953,45	5 066 463,84	1 157 863,62
udziały niedające kontroli	-	-	-	-

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z 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	8 788 330,17	2 070 424,33	17 460 446,97	3 990 320,86
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	258 935,96	61 002,18	362 400,78	82 821,21
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	- 15 780 749,26	- 3 717 753,73	19 932 637,35	4 555 302,55
Przepływy pieniężne netto, razem	- 6 733 483,13	- 1 586 327,21	2 834 591,16	647 802,90
Środki pieniężne na początek okresu	8 115 410,67	1 911 892,63	5 280 819,51	1 206 851,36
Środki pieniężne na koniec okresu	1 381 927,54	325 565,42	8 115 410,67	1 854 654,26

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 (4,4240).
- 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 zł).

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2017

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

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

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2017 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. 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. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Rocznego.