

**GRUPA KAPITAŁOWA ORION INVESTMENT S.A.
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE FINANSOWE**

Sporządzone
za okres od dnia 01.01.2018 roku do dnia 31.12.2018 roku



Kraków, 27.03.2019 r

SPIS TREŚCI

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2018 AKTYWA.....	3
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2018 PASYWA..	4
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD 01.01.2018. DO 31.12.2018.....	5
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM ZA OKRES OD 01.01.2018. DO 31.12.2018	7
SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW ZA OKRES OD 01.01.2018. DO 31.12.2018 (METODA POŚREDNIA).....	9
NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO	
NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	11
NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ.....	12
NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO.....	14
NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI.....	14
NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ	14
NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI.....	15
NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH.....	15
NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH	15
NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE.....	15
NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU	27
NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH.....	28
NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH	28
NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI.....	30
NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY	30
NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE.....	30
NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE	35
NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH.....	37
NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH	37
NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROTCZONE PODATKU DOCHODOWEGO.....	37
NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE	38
NOTA 21. POZOSTAŁE AKTYWA DŁUGOTERMINOWE.....	38
NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE	38
NOTA 23. ZAPASY	39
NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE	39
NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE	39
NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	40
NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY.....	41
NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE	41
NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY.....	41
NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE	41
NOTA 31. KAPITAŁ PODSTAWOWY	42
NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY	44
NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROTCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO.....	44
NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	44
NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE.....	44
NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK	45
NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE.....	46
NOTA 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO.....	47
NOTA 39. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE.....	47
NOTA 40. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG	48

NOTA 41.	WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH	48
NOTA 42.	POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	49
NOTA 43.	REZERWY KRÓTKOTERMINOWE	49
NOTA 44.	ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA	50
NOTA 45.	ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE	50
NOTA 46.	SPRAWY SĄDOWE	50
NOTA 47.	ROZLICZENIA PODATKOWE	50
NOTA 48.	RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ	50
NOTA 49.	PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW	50
NOTA 50.	POZOSTAŁE PRZYCHODY	51
NOTA 51.	KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	51
NOTA 52.	KOSZTY AMORTYZACJI	51
NOTA 53.	KOSZTY USŁUG OBCYCH	51
NOTA 54.	KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH	52
NOTA 55.	POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	52
NOTA 56.	POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	52
NOTA 57.	POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	53
NOTA 58.	PRZYCHODY FINANSOWE	53
NOTA 59.	KOSZTY FINANSOWE	54
NOTA 60.	OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM	54
NOTA 61.	PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY	54
NOTA 62.	WYPŁATA DYWIDENDY	54
NOTA 63.	DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA	54
NOTA 64.	ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ	54
NOTA 65.	CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM	55
NOTA 66.	INSTRUMENTY FINANSOWE	56
NOTA 67.	ZABEZPIECZENIA INNE	57
NOTA 68.	ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM	57
NOTA 69.	PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE	58
NOTA 70.	OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH	58
NOTA 71.	TRANSAKCJE Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI	58
NOTA 72.	ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO SPÓŁCE	63
NOTA 73.	ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY KAPITAŁOWEJ	63
NOTA 74.	WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA	64
NOTA 75.	PO DACIE BILANSOWEJ	64

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ SPORZĄDZONE NA DZIEŃ 31.12.2017 ROKU;
31.12.2018 ROKU;**

AKTYWA	31-12-2018	31-12-2017
Aktywa trwałe		
Rzeczowe aktywa trwałe	1 577 429,65	1 050 786,08
Nieruchomości inwestycyjne		
Aktywa niematerialne		
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	360 475,87	46 615,87
Aktywa finansowe		
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności		
Inwestycje w udziały i akcje	43 569,60	80 750,04
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	0,00	30 555,56
Razem aktywa finansowe	43 569,60	111 305,60
Razem aktywa trwałe	1 981 475,12	1 208 707,55
Aktywa obrotowe		
Zapasy	81 282 826,18	61 144 256,61
Aktywa finansowe		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	9 752 866,12	12 737 276,82
Należności z tytułu podatku bieżącego	545 298,93	224 486,26
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży		
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		
Pozostałe aktywa	58 767,40	163 630,17
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 469 305,20	1 381 927,54
Udziały akcje własne	102 627,83	100 315,23
Razem aktywa finansowe	13 928 865,48	14 607 636,02
Razem aktywa obrotowe	95 211 691,66	75 751 892,63
AKTYWA RAZEM	97 193 166,78	76 960 600,17

Kraków, 27.03.2019

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

	31-12-2018	31-12-2017
KAPITAŁ WŁASNY		
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	41 417 797,20	36 822 028,32
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące		
Razem kapitały własne	41 417 797,20	36 822 028,32
ZOBOWIĄZANIA		
Zobowiązanie długoterminowe		
Zobowiązania finansowe		
Kredyty i pożyczki	12 119 541,23	6 123 119,60
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	545 296,98	8 574 135,65
Razem zobowiązania finansowe	12 664 838,21	14 697 255,25
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 162 243,04	2 429 242,56
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		
Razem zobowiązania długoterminowe	14 827 081,25	17 126 497,81
Zobowiązania krótkoterminowe		
Zobowiązania finansowe		
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	19 881 259,86	13 343 345,76
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	1 678 504,00	683 417,50
Kredyty i pożyczki	10 090 894,75	7 332 948,70
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia		
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy		
Razem zobowiązania finansowe	31 650 658,61	21 359 711,96
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	9 297 629,72	1 652 362,08
Razem zobowiązania krótkoterminowe	40 948 288,33	23 012 074,04
Razem zobowiązania	55 775 369,58	40 138 571,85
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	97 193 166,78	76 960 600,17

Kraków, 27.03.2019

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z ZYSKU LUB STRATY I INNYCH CAŁKOWITYCH DOCHODÓW ZA OKRES OD DNIA 1.01.2017 ROKU DO DNIA 31.12.2017ROKU; OD DNIA 1.01.2018 DO DNIA 31.12.2018 ROKU

	2018	2017
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW		
Działalność kontynuowana		
Przychody	27 536 469,89	28 787 062,57
Przychody ze sprzedaży	27 536 469,89	28 787 062,57
Pozostałe przychody		
Koszty działalności operacyjnej	18 139 380,37	18 549 199,16
Amortyzacja	135 280,45	166 807,90
Zużycie materiałów i surowców	15 939 245,96	956 509,28
Usługi obce	907 044,55	7 497 063,64
Koszty świadczeń pracowniczych	177 022,91	124 069,72
Pozostałe koszty rodzajowe	5 412 126,02	1 353 020,69
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 897 601,87	4 206 286,13
zmiana stanu produktów	-8 328 941,40	4 245 441,80
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.		
Zysk (strata) ze sprzedaży	9 397 089,52	10 237 863,40
Pozostałe przychody operacyjne	215 636,36	116 812,38
Pozostałe koszty operacyjne	339 436,18	66 332,18
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	9 273 289,70	10 288 343,60
Przychody finansowe	22 763,89	37 304,63
Koszty finansowe	179 203,14	1 371 366,87
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	9 116 850,45	8 954 281,36
Podatek dochodowy	871 283,54	1 577 190,37
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 245 566,91	7 377 090,99
Działalność zaniechana		
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	8 245 566,91	7 377 090,99
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	7 377 090,99
Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	0,76	0,68
Z działalności kontynuowanej		
Zwykły	0,76	0,68
Rozwodniony	-	-
Z działalności zaniechanej		-

Zwykły		-
Rozwodniony		-
Zysk/strata netto przypadające:		
akcjonariuszom jednostki dominującej	8 245 566,91	7 377 090,99
udziały niedające kontroli		-

Kraków, 27.03.2019

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

**SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE ZE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM PRZYPADAJĄCY AKCJONARIUSZOM JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
ZA OKRES OD DNIA 01.01.2018 ROKU DO 31.12.2018 ROKU**

Sprawozdanie ze zmian w kapitałach	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik finansowy za rok obrotowy	Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Razem	
Nota	31		32	32					
Na dzień 1 stycznia 2018 roku	10 823 120,00	-	100 315,23	18 353 107,67	1 900 684,77	-	1 631 975,11	-	32 986 176,69
Zmiany polityki (zasad) rachunkowości									-
Na dzień 1 stycznia 2018 roku przekształcone	10 823 120,00	-	100 315,23	18 353 107,67	1 900 684,77	-	1 631 975,11	-	29 444 937,33
Całkowite dochody:									-
Zysk (strata) netto	-				-	8 245 566,91			8 245 566,91
Inne całkowite dochody			3 936 710,33		1 542 726,41				5 479 436,74
Skup akcji własnych		-	2 312,60		2 312,60			-	2 312,60
Skutki wyceny akcji własnych	-		-		-				-
Rezerwa na skup akcji własnych	-		-	97 002,63	99 315,23				2 312,60
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-		-		-				-
Zyski i straty aktuarialne	-		-		-				-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-		-		-				-
Transakcje z właścicielami:									-
Emisja akcji	-		-		-				-
Koszt emisji akcji	-		-		-				-
Wypłata dywidendy z akcji własnych	-			4 362,60	-				4 362,60
Wypłata dywidendy	-		-		-	2 381 086,40			2 381 086,40
Na dzień 31 grudnia 2018 roku	10 823 120,00	-	102 627,83	22 197 177,97	1 997 687,40	-	2 468 022,50	8 245 566,91	40 795 529,78

Sprawozdanie ze zmian w kapitałach

	Kapitał podstawowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Pozostałe kapitały rezerwowe	Niepodzielony wynik z lat ubiegłych	Wynik finansowy za rok obrotowy	Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	Razem
Nota	31		32	32				
Na dzień 1 stycznia 2017 roku	10 823 120,00	- 267 230,93	15 719 140,51	1 900 684,77	4 810 462,34			32 986 176,69
Zmiany polityki (zasad) rachunkowości								
Na dzień 1 stycznia 2017 roku przekształcone	10 823 120,00	- 267 230,93	15 719 140,51	1 900 684,77	4 810 462,34			32 986 176,69
Całkowite dochody:								
Zysk (strata) netto			2 630 893,51		- 4 597 938,16	7 377 090,99		5 410 046,34
Inne całkowite dochody								
Skup akcji własnych								
Skutki wyceny akcji własnych		166 915,70			- 166 915,70			
Rezerwa na skup akcji własnych								
Skutki aktualizacji majątku trwałego								
Zyski i straty aktuarialne								
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów								
Transakcje z właścicielami:								
Emisja akcji								
Koszt emisji akcji								
Wypłata dywidendy z akcji własnych			3 073,65		- 3 073,65			-
Wypłata dywidendy					- 1 674 509,95			- 1 674 509,95
Na dzień 31 grudnia 2017 roku	10 823 120,00	- 100 315,23	18 353 107,67	1 900 684,77	- 1 631 975,12	7 377 090,99		36 822 028,31

Kraków, 27.03.2019

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH ZA OKRES OD 1.01.2017 ROKU DO 31.12.2017 ROKU; OD DNIA 1.01.2018 DO DNIA 31.12.2018 ROKU; (METODA POŚREDNIA)

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	2018	2017
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (strata) brutto	9 116 850,45	8 954 281,36
Korekty razem	- 7 599 303,27	- 165 951,19
Zyski (straty) mniejszości		
Amortyzacja	135 280,45	166 807,90
(Zyski) straty z tytułu różnic kursowych	0,00	
Odsetki	1 173 486,55	834 866,24
Dywidendy otrzymane	0,00	
(Zysk) strata z tytułu działalności inwestycyjnej	37 180,44	8 974,07
Zmiana stanu rezerw	-266 999,52	209 437,80
Zmiana stanu zapasów	-20 138 569,57	5 115 988,95
Zmiana stanu należności	2 335 444,37	- 290 311,78
Zmiana stanu zobowiązań, z wyjątkiem pożyczek, kredytów oraz podatku bieżącego	1 907 064,15	-2 515 637,13
Zmiana stanu zobowiązań z tytułu rozrachunków publiczno prawnych z wyjątkiem podatku dochodowego	0,00	1 397 319,23
Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	7 466 825,98	-3 516 206,10
Inne korekty - aktualizacja wyceny	0,00	
Podatek dochodowy	-249 016,12	-1 577 190,37
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	1 517 547,18	8 788 330,17
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy	391 584,24	273 082,63
Sprzedaż wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	57 000,00	0,00
Sprzedaż inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne		
Sprzedaż inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia		
Odsetki otrzymane	0,00	0,00
Dywidendy otrzymane		
Spłata udzielonych pożyczek	334 584,24	273 082,63
Inne wpływy inwestycyjne		
Wydatki	8 319,00	14 146,67
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych aktywów trwałych	8 319,00	14 146,67
Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne		
Nabycie inwestycji w udziały, akcje oraz wspólne przedsięwzięcia		
Udzielenie pożyczek	0,00	0,00
Inne wydatki inwestycyjne		
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	383 265,24	258 935,96
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy	18 261 539,00	7 945 000,00
Wpływy netto z wydania udziałów (emisji akcji) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
Kredyty i pożyczki zaciągnięte	18 261 539,00	7 945 000,00
Emisja obligacji	0,00	0,00
Wydatki	18 074 973,76	23 725 749,26
Płatności z tytułu kosztów emisji akcji		
Nabycie akcji /udziałów własnych	2 312,60	
Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli, w tym zaległe	2 376 723,80	1 674 509,95

Spłaty kredytów i pożyczek	10 685 838,44	19 741 971,12
Wykup weksli i obligacji	2 500 000,00	
Z tytułu innych zobowiązań finansowych	0,00	
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	88 185,07	88 185,07
Odsetki zapłacone	2 421 913,85	2 221 083,12
Inne wydatki finansowe		
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	186 565,24	-15 780 749,26
Przepływy pieniężne netto, razem	2 087 377,66	- 6 733 483,13
Środki pieniężne na początek okresu	1 381 927,54	8 115 410,67
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych w walutach obcych		
Środki pieniężne na koniec okresu	3 469 305,20	1 381 927,54

Kraków, 27.03.2019

.....
Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik

.....
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

.....
Główna Księgowa – Agata Góra

NOTY OBJAŚNIAJĄCE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

NOTA 1. INFORMACJE OGÓLNE DOTYCZĄCE GRUPY KAPITAŁOWEJ

Jednostką dominującą Grupy Kapitałowej **ORION INVESTMENT S.A.** jest Spółka **ORION INVESTMENT S.A.**, która została utworzona dnia 29 listopada 2007 roku. Jednostka dominująca jest wpisana do Krajowego Rejestru Sądowego prowadzonego przez Sąd Rejonowy dla Krakowa Śródmieścia, XI Wydział Gospodarczy, pod numerem KRS 0000296656, jednostce dominującej nadano numer statystyczny REGON 240787244 oraz numer NIP 6443367754. Siedziba Jednostki dominującej mieści się w Krakowie przy ul. Przemysłowej 13.

Czas trwania Grupy Kapitałowej jest nieograniczony.

Według statutu Spółki podstawowym przedmiotem działalności są:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek,
- Wynajem i zarządzanie nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi,
- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków,
- Zarządzanie nieruchomościami wykonywane na zlecenie.

W skład Grupy Kapitałowej **ORION INVESTMENT S.A.** wchodzi następujące podmioty:

ORION INVESTMENT S.A.	- jednostka dominująca
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o.	- jednostka zależna,
INF ORION Inwestycje sp. z o.o. BIS sp. komandytowo – akcyjna	- jednostka zależna,
Orion Ogrody Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Zacisze Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	- jednostka zależna,
Orion Lipowa Sp. z o. o.	- jednostka zależna,
Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	- jednostka zależna

Spółka dominująca Orion Investment S.A sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe uwzględniając dane finansowe jednostek zależnych konsolidowanych metodą pełną.

Jednostką dominującą najwyższego szczebla w Grupie jest Spółka Orion Investment S.A.

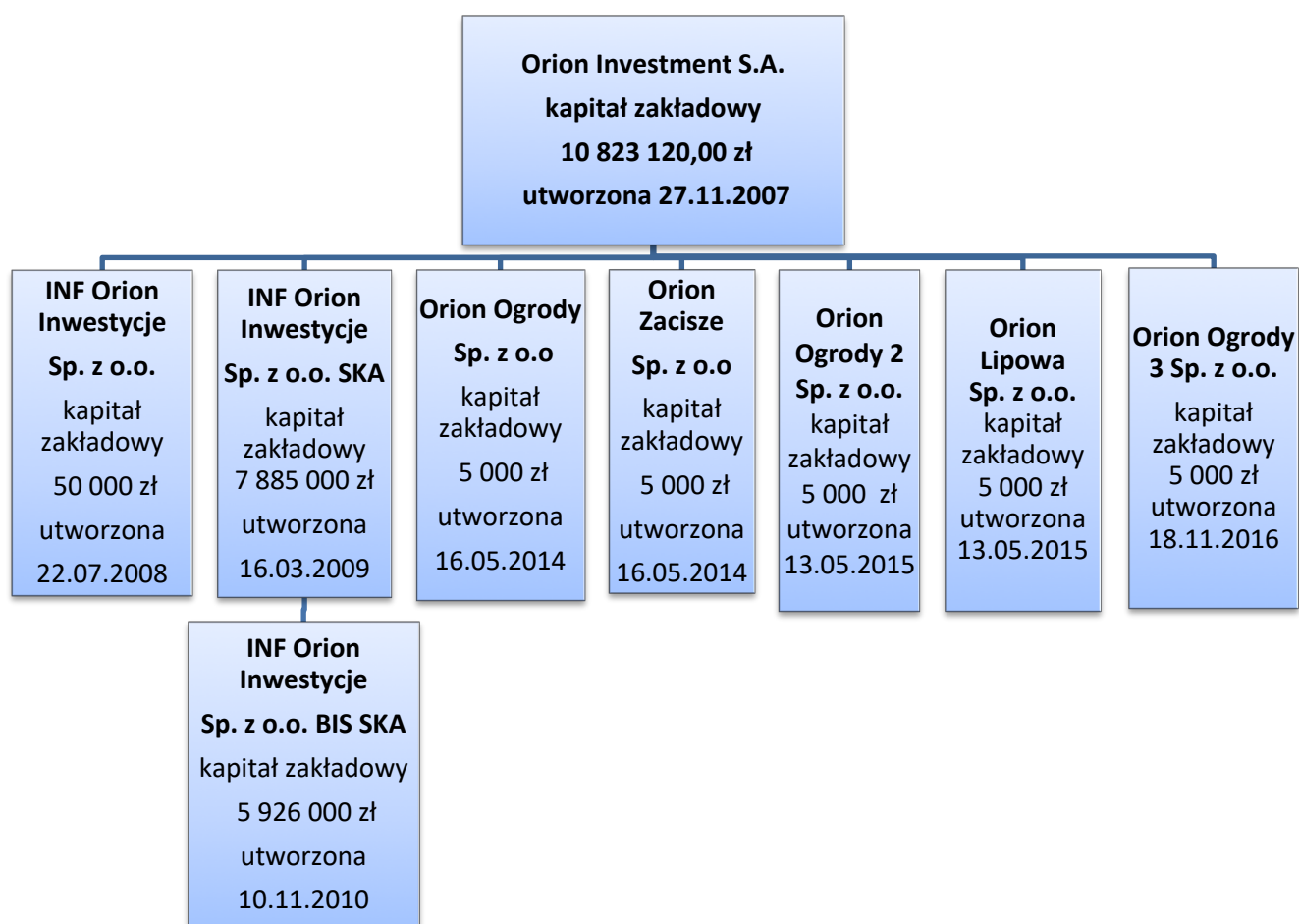
Grupa specjalizuje się przede wszystkim w budownictwie mieszkaniowym wielorodzinnym i jednorodzinym. Inwestycje realizowane są w wyselekcjonowanych lokalizacjach, które generują duży i stabilny popyt na produkt o wysokim potencjale rentowności i dużych walorach funkcjonalnych. Istotną cechą realizowanych projektów jest estetyka zagospodarowania terenów wspólnych. Lokalizacja każdej inwestycji spełnia również warunek dostępu do komunikacji miejskiej, jak też zaplecza edukacyjnego, medycznego, kulturalnego czy handlowego. Grupa specjalizuje się w realizacjach osiedli, których wielkość to kilkaset mieszkań w jednej lokalizacji. Są to mieszkania o metrażach od ok. 32 do ok. 60 mkw.

Inwestycje realizowane są w wyodrębnionych spółkach operacyjnych pod własnym nadzorem w trybie generalnego wykonawstwa przy udziale podmiotów zewnętrznych, co daje Grupie jako generalnemu wykonawcy pełną kontrolę nad procesem inwestycyjnym, gwarancję wysokiej jakości zastosowanych

materiałów i właściwego ich wbudowania, zdolność do szybkiego reagowania na oczekiwane przez rynek zmiany produktu i pozwala racjonalnie ograniczyć koszty realizacji.

Grupa analizuje zmiany na rynku nieruchomości mieszkaniowych oraz gruntowych i starannie dobiera grunty dla nowych inwestycji. Grunty te dysponują właściwymi parametrami planistycznymi dla realizacji, które gwarantują uzyskanie godziwego poziomu rentowności przy zachowaniu bezpieczeństwa płynności sprzedaży i realizacji.

Schemat organizacyjny Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A



NOTA 2. INFORMACJE DOTYCZĄCE SKŁADU OSOBOWEGO ZARZĄDU I RADY NADZORCZEJ GRUPY KAPITAŁOWEJ

W skład Zarządu Jednostki dominującej na dzień 31.12.2018 roku wchodził:

Prezes Zarządu – Tadeusz Marszałik,
Wiceprezes Zarządu – Marcin Gręda

W skład Rady Nadzorczej na dzień 31.12.2018 roku wchodził:

Przewodniczący Rady Nadzorczej – Waldemar Gębuś,
Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej – Jacek Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej – Sławomir Jarosz,
Członek Rady Nadzorczej – Piotr Marszałik,
Członek Rady Nadzorczej – Andrzej Kurowski,
Członek Rady Nadzorczej – Wojciech Chodorowski

Na dzień zatwierdzenia do publikacji i podpisania niniejszego sprawozdania finansowego skład osobowy Zarządu i Rady Nadzorczej Spółki nie uległ zmianie.

Informacje o akcjonariacie

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Pan Tadeusz Marszałik jest głównym akcjonariuszem Emitenta i obecnie posiada 6 309 570 akcji, stanowiących 58% udział w kapitale zakładowym Spółki, uprawniających do analogicznej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Drugim istotnym akcjonariuszem jest Pan Waldemar Gębuś – Przewodniczący Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 18% kapitału zakładowego, czyli 1 992 570 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Trzecim ujawnionym akcjonariuszem jest Pan Piotr Marszałik – Członek Rady Nadzorczej, który jest w posiadaniu 7 % kapitału zakładowego, czyli 804 620 sztuk akcji dających prawo do wykonywania takiej samej liczby głosów na walnym zgromadzeniu.

Udział pozostałych akcjonariuszy w kapitale zakładowym Emitenta wynosi 16,7 %.

Struktura akcjonariatu Spółki na dzień opublikowania niniejszego sprawozdania przedstawia się następująco:

	Wyszczególnienie	Ilość posiadanych akcji / udziałów	Wartość nominalna	Kapitał podstawowy	Udział w kapitale podstawowym na koniec okresu	Udział głosów na walnym zgromadzeniu na koniec okresu
1.	Tadeusz Marszałik	6 309 570,00	1	6 309 570,00	58%	58%
2.	Waldemar Gębuś	1 992 570,00	1	1 992 570,00	18%	18%
3.	Piotr Marszałik	804 620,00	1	804 620,00	7%	7%
4.	Akcje własne	29 830,00	1	29 830,00	0,3%	0,3%
5.	Pozostali Akcjonariusze	1 686 530,00	1	1 686 530,00	16,7%	16,7%
	Razem	10 823 120,00	-	10 823 120,00	100%	100%

Zarząd Spółki Orion Investment S.A. mając na celu zabezpieczenie interesów Spółki i akcjonariuszy postanowił na podstawie uchwały 17/06/2018 z dnia 21 czerwca 2018 o realizacji programu skupu akcji własnych.

W opinii Zarządu skup akcji własnych pozwoli urealnić rynkową wycenę akcji oraz zwiększy płynność rynku dla inwestorów Spółki.

Liczba akcji nabywanych nie będzie większa niż 100 000 akcji o łącznej wartości nominalnej nie większej niż 2 000 000 zł. Zarząd szacuje, że zapłata za nabywane akcje nie będzie wyższa niż 2 000 000 zł.

W tym programie skupu akcji, do dnia złożenia sprawozdania spółka nabyła 10 000 akcji własnych o łącznej wartości 74 265,70

W sumie w programach skupu akcji spółka nabyła 29 830 akcji własnych o łącznej wartości 173 578,43 zł.

NOTA 3. IDENTYFIKACJA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Jednostka dominująca ORION INVESTMENT S.A. sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe spełniające wymogi Międzynarodowych Standardów Rachunkowości, Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej obejmującą:

- 1) sprawozdania finansowe jednostek powiązanych
- 2) wszelkie korekty i wyłączenia dokonywane podczas konsolidacji, niezbędne do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, dotyczące wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów);
- 3) konsolidacji kapitałów

• ZATWIERDZENIE SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd w dniu 27 marca 2019 roku.

Sprawozdanie finansowe nie może zostać zmienione po zatwierdzeniu do publikacji.

NOTA 4. INWESTYCJE W INNE JEDNOSTKI

Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania Grupa Kapitałowa posiadała 15 960 akcji zwykłych spółki ABS Investment S.A. oraz 17 316 akcji Spółki Beskidzkie Biuro Consultingowe S.A.

Spółki te notowane są na Rynku NewConnect.

NOTA 5. FORMAT ORAZ OGÓLNE ZASADY SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ

PODSTAWA SPORZĄDZENIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało przygotowane zgodnie z:

- Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) oraz Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR) w kształcie zatwierdzonym przez UE. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komisję ds. Interpretacji Sprawozdawczości Finansowej (IFRIC),

FORMAT SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, pochodnych instrumentów finansowych oraz aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży.

Zarówno walutą funkcjonalną jak i prezentacyjną niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego jest polski złoty, a wszystkie wartości, o ile nie wskazano inaczej, podane są w polskich złotych (zł).

OKRES OBJĘTY SKONSOLIDOWANYM SPRAWOZDANIEM I DANYMI PORÓWNYWALNYMI DLA PREZENTOWANEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone na ten sam dzień bilansowy i za ten sam rok obrotowy, co sprawozdanie finansowe jednostki dominującej ORION INVESTMENT S.A. Jednostki zależne objęte konsolidacją sporządziły sprawozdania finansowe na ten sam dzień bilansowy, co jednostka dominująca. Rok obrotowy wszystkich spółek zależnych objętych konsolidacją został zakończony 31 grudnia 2018 roku. Dane porównywalne były zweryfikowane przez biegłego rewidenta.

ZAŁOŻENIE KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe grupy zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w okresie, co najmniej 12 miesięcy po dniu bilansowym. Zarząd Jednostki dominującej nie stwierdza na dzień podpisania skonsolidowanego sprawozdania finansowego istnienia faktów i okoliczności, które wskazywałyby na zagrożenia dla możliwości kontynuacji działalności przez Grupę Kapitałową w okresie 12 miesięcy po dniu bilansowym.

NOTA 6. OŚWIADCZENIE O ZGODNOŚCI

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE. Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF).

NOTA 7. KOREKTY WYNIKAJĄCE Z ZASTRZEŻEŃ W OPINII PODMIOTU UPRAWNIONEGO DO BADANIA SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDAŃ FINANSOWYCH

W opinii biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2018 roku oraz za lata poprzednie nie wystąpiły zastrzeżenia, które powodowałyby konieczność dokonania korekt w przedstawionym sprawozdaniu finansowym oraz w prezentowanych danych porównywalnych.

NOTA 8. KOREKTA BŁĘDU LAT UBIEGŁYCH

W sprawozdaniu za rok zakończony 31.12.2018 nie dokonano korekty błędu z lat ubiegłych.

NOTA 9. PRZYJĘTE ZASADY (POLITYKA) RACHUNKOWOŚCI I METODY OBLICZENIOWE

Z początkiem 2011 roku jednostka dominująca wprowadziła zmiany w stosowanych zasadach rachunkowości w stosunku do zasad zastosowanych przy sporządzeniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok kończący się dnia 31.12.2012. Zmiany te polegały na przyjęciu Międzynarodowych Standardów Rachunkowości i Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF), jako zasad rachunkowości stosowanych przez Spółkę. Poniżej ujęto jednolity opis zasad rachunkowości.

STATUS ZATWIERDZENIA STANDARDÓW W UE

Na dzień zatwierdzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania do publikacji, biorąc pod uwagę toczący się w UE proces wprowadzania standardów MSR/MSSF oraz prowadzoną przez Grupę Kapitałową działalność, w zakresie stosowanych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości nie ma różnicy między standardami MSR/MSSF, które weszły w życie, a standardami MSR/MSSF zatwierdzonymi przez UE.

1.1 **NOWE I ZMIENIONE REGULACJE MSSF**

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od 1 stycznia 2018 roku.

➤ **MSSF 9 Instrumenty finansowe – obowiązującym w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018**

Zmiany dotyczą następujących obszarów:

Klasyfikacja i wycena – wprowadzenie trzech kategorii klasyfikacji instrumentów dłużnych: wg zamortyzowanego kosztu, wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody, wartości godziwej przez wynik finansowy. Dokonano zmiany wyceny instrumentów kapitałowych ograniczając możliwości wyceny według kosztu historycznego;

Oczekiwane straty kredytowe – wprowadzenie nowego modelu ujmowania utraty wartości (ECL). Odpisy z utraty wartości mają być ujmowane na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym czasie istnienia instrumentu zamiast okresu kolejnych 12 miesięcy;

Testy na efektywność zabezpieczeń i prawo do stosowania rachunkowości zabezpieczeń – MSSF 9 zastępuje precyzyjnie określony przedział efektywności (80-125%) wymogiem występowania ekonomicznej relacji pomiędzy pozycją zabezpieczaną a instrumentem zabezpieczającym oraz wymogiem, by współczynnik zabezpieczenia był taki sam, jaki jednostka faktycznie stosuje dla celów zarządzania ryzykiem. Nieefektywne zabezpieczenia będą nadal wykazywane w wyniku finansowym.

Pozycje zabezpieczane – nowe wymogi umożliwiają wyznaczanie pozycji zabezpieczanych w odniesieniu do pewnych ekonomicznie racjonalnych strategii zabezpieczania, których MSR 39 obecnie zabrania.

Instrumenty zabezpieczające – złagodzenie niektórych instrumentów zabezpieczających wymienionych w MSR 39. Standard zezwala na ujęcie wartości czasowej zakupionych opcji oraz na zastosowanie niepochodnych instrumentów finansowych, jako instrumentów zabezpieczających;

Zmiana wartości godziwej zobowiązania finansowego wynikająca ze zmian ryzyka kredytowego tego zobowiązania prezentowana będzie, co do zasady, w pozostałych całkowitych dochodach.

W ramach wdrożenia MSSF 9 spółka dokonała analizy wpływu zastosowania standardu na sprawozdanie finansowe. Spółka nie dokonała wcześniejszego wdrożenia MSSF 9 i zastosowała wymogi MSSF 9 dla okresów rozpoczynających się od 1 stycznia 2018 roku. Zgodnie z dopuszczoną przez standard możliwością, Spółka zrezygnowała z retrospektywnego przekształcenia danych porównawczych. Wdrożenie MSSF 9 nie wpłynęło na zmianę polityki rachunkowości w zakresie ujmowania, klasyfikacji i wyceny aktywów finansowych, wyceny zobowiązań finansowych oraz ustalania straty z tytułu utraty wartości aktywów finansowych. Standard wprowadza następujące kategorie klasyfikacji i wyceny:

- wyceniane w zamortyzowanym koszcie;
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Klasyfikacja dokonywana jest na moment początkowego ujęcia aktywów finansowych i zależy ona od przyjętego przez Spółkę modelu zarządzania aktywami finansowymi oraz cech ekonomicznych ujmowanych pozycji.

Ponadto MSSF 9 wprowadza nowy model ustalania odpisów aktualizujących z tytułu utraty wartości. Nowe rozwiązanie przewiduje ustalanie odpisów aktualizujących nie tylko dla pozycji, dla których zidentyfikowano utratę wartości, lecz również odpisów na potencjalne (oczekiwane) straty kredytowe.

Przy wyliczeniu odpisu z tytułu utraty wartości według modelu oczekiwanych strat kredytowych dla należności z tytułu dostaw, robót i usług oraz pozostałych należności Spółka zastosowała uproszczoną kalkulację odpisu uwzględniając oczekiwane straty kredytowe za cały okres istnienia pozycji.

Odpis aktualizujący należności wynikający z implementacji MSSF 9 został oszacowany w oparciu o analizy wiarygodności kredytowej poszczególnych klientów oraz z uwzględnieniem prawdopodobieństwa niewypełnienia przez nich zobowiązań. W wyniku analizy ustalono, iż potencjalny odpis dla należności byłby nieistotny biorąc pod uwagę ocenę ryzyka kredytowego klientów Grupy.

W wyniku analizy ustalono również, iż potencjalny odpis dla środków pieniężnych na rachunkach bankowych byłby nieistotny biorąc pod uwagę ocenę ryzyka kredytowego banków, w których Grupa posiada środki pieniężne.

Emitent nie zidentyfikował zmian w zakresie klasyfikacji i wyceny zobowiązań finansowych przy przejściu na MSSF 9 w związku z faktem, że obowiązujące rozwiązania zostały w większości przeniesione z MSR 39 do nowego standardu.

➤ **MSSF 15 Przychody z umów z klientami – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku.**

MSSF 15 określa, w jaki sposób i kiedy należy rozpoznawać przychody, jak również wymaga od podmiotów stosujących MSSF istotnych ujawnień. Standard wprowadza jednolity model pięciu kroków, oparty na zasadach, który ma być stosowany dla wszystkich umów z klientami przy rozpoznawaniu przychodu.

Zmiany dotyczą następujących obszarów:

Przeniesienie kontroli – ujmowanie przychodu dopiero, gdy klient uzyska kontrolę nad towarem lub usługą. Zmiana doprecyzowuje definicję przejęcia kontroli. Wprowadzenie wytycznych pozwalających na ustalenie zasadności rozkładania przychodu w czasie lub ujmowania jednorazowo;

Zmienne wynagrodzenie – zmiana uwzględnia zmienne wynagrodzenie w cenie towarów lub usług ze względu np. na wystąpienie kary czy premii od wyników;

Alokacja ceny transakcyjnej w oparciu o odpowiednią jednostkową cenę sprzedaży – wprowadzenie obowiązku alokacji zapłaty za poszczególne towary lub usługi w przypadku ich sprzedaży w ramach jednej umowy;

Licencje – wprowadzenie obowiązku ustalania przez jednostki, na jaki okres czasu jest przenoszona licencja oraz doprecyzowanie wyliczenia przychodu w przypadku przeniesienia licencji w przedziale czasowym jak i jednorazowo w określonym momencie;

Wartość pieniądza w czasie – korekta ceny transakcyjnej o wartość pieniądza w czasie. Jednostka może nie wyliczać zmiany wartości pieniądza w czasie pod warunkiem, jeśli od otrzymania towaru lub usługi do momentu realizacji płatności nie mija więcej niż rok;

Koszty pozyskania kontraktu – wprowadzenie warunków, które określają czy dany koszt pozyskania kontraktu może podlegać kapitalizacji i może być amortyzowany równoległe do ujmowania przychodów;

Ujawnienia – wprowadzenie obowiązku ujawnienia informacji ilościowych jak i jakościowych dotyczących subiektywnych osądów i ich zmian dot. ujęcia przychodów.

W odniesieniu do zmian dotyczących MSSF 15 Zarząd Emitenta przeprowadził analizę wpływu powyższego standardu na sytuację finansową, wyniki działalności Grupy oraz na zakres informacji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym. Na podstawie przeprowadzonej analizy, zarząd nie stwierdził istotnych zmian w stosunku do dotychczas stosowanej przez Grupę polityki rachunkowości w tym obszarze.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania standardów i zmian do standardów zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2018 roku:

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską.

Grupa nie skorzystała z możliwości wcześniejszego zastosowania nowych standardów i interpretacji, które zostały już opublikowane oraz zatwierdzone przez Unię Europejską lub przewidziane są do zatwierdzenia w najbliższej przyszłości, a które wejdą w życie po dniu bilansowym.

Grupa ma zamiar zastosować je dla okresów, dla których są obowiązujące po raz pierwszy.

Poniżej opisane są Standardy i interpretacje zatwierdzone, przez UE, które nie weszły jeszcze w życie dla okresu rocznego kończącego się dnia 31 grudnia 2018 roku wraz z oszacowaniem wpływu, jakie opisane zmiany mogą mieć na sprawozdania finansowe Spółki.

➤ **MSFF 16 Leasing**

W odniesieniu do leasingobiorców nowy standard eliminuje występujące obecnie różnice pomiędzy leasingiem finansowym i leasingiem operacyjnym. Ujęcie leasingu operacyjnego spowoduje rozpoznanie nowego składnika aktywów – prawa do użytkowania przedmiotu leasingu oraz nowego zobowiązania – zobowiązania z tytułu dokonania płatności z tytułu leasingu. Prawa do użytkowania przedmiotów leasingu podlegać będą umorzeniu, natomiast od zobowiązania naliczane będą odsetki. Spowoduje to powstanie większych kosztów w początkowej fazie leasingu. Standard wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2019 roku.

Emitent nie zakłada by standard ten miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **KIMSF 23 Niepewność związana z ujęciem podatku dochodowego**

Kluczową z punktu widzenia KIMSF 23 jest ocena prawdopodobieństwa zaakceptowania wybranego ujęcia podatkowego przez organy podatkowe. W przypadku, jeśli jest prawdopodobne, że organy podatkowe zaakceptują podejście, co do którego występuje niepewność, to należy ująć podatki w sprawozdaniu finansowym spójnie z zeznaniami podatkowymi bez odzwierciedlania niepewności w ujęciu podatku bieżącego i odroczonego. W przeciwnym wypadku wartości podatkowe należy ująć w kwocie, która w lepszy sposób odzwierciedli rozstrzygnięcie niepewności, przy wykorzystaniu jednego najbardziej prawdopodobnego wyniku bądź wartości oczekiwanej (sumy ważonych prawdopodobieństwem możliwych rozwiązań), przy czym założyć należy, że organy podatkowe dokonają weryfikacji niepewnego ujęcia podatkowego oraz mają, co do niego pełną wiedzę.

Zmiana wchodzi w życie 1 stycznia 2019 roku.

Emitent nie zakłada, aby KIMSF 23 miał znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSSF 9 – Instrumenty finansowe**

Zmiany zezwalają, aby wyceniać aktywa finansowe z opcją przedpłaty, które zgodnie z warunkami umownymi są instrumentami o przepływach pieniężnych stanowiących jedynie spłatę nierozliczonej kwoty nominalnej i zapłaty odsetek od tej kwoty za tzw. wynagrodzeniem ujemnym, w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody, zamiast w wartości godziwej przez wynik jeśli te aktywa finansowe spełniają pozostałe wymogi MSSF 9.

Zmiana wchodzi w życie 1 stycznia 2019 roku.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSR 28 – Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach**

Inwestycje w jednostkach zależnych oraz wspólnych przedsięwzięciach, dla których nie jest stosowana metoda praw własności ujmuje się wg MSSF 9 – Instrumenty finansowe.

Zmiana wchodzi w życie 1 stycznia 2019 roku.

Spółka nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSR 19 – Świadczenia pracownicze**

Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegną one zmianie. Zmiany oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu.

Zmiana wchodzi w życie 1 stycznia 2019 roku.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jej sprawozdanie finansowe.

➤ **ZMIANY DO MSSF 3 – połączenia jednostek**

Zmiana doprecyzowuje definicję przedsięwzięcia i ma na celu łatwiejsze rozróżnienie przejęć przedsięwzięć od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Zmiana wchodzi w życie 1 stycznia 2019 roku.

Emitent nie zakłada, aby zmiana miała znaczący wpływ na jego sprawozdanie finansowe.

➤ **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe** – obowiązujący w odniesieniu do okresów sprawozdawczych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2021 roku.

MSSF 17 wprowadza jednolite zasady ujmowania i wyceny umów ubezpieczenia i reasekuracji według ich wartości bieżącej. MSSF 17 wymaga, aby umowy ubezpieczenia były ujmowane w oparciu o bieżące szacunki i założenia, które odzwierciedlają oczekiwane przyszłe przepływy pieniężne oraz niepewności z nimi związane. Przychody z tytułu umowy ubezpieczenia (umowna marża) są rozpoznawane wraz ze świadczeniem usługi objętej umową ubezpieczenia przez okres objęty ubezpieczeniem. Zmiany w szacunkach dotyczących przyszłych przepływów pomiędzy datami bilansowymi ujmowane są w sprawozdaniu z wyniku lub jako korekta oczekiwanej marży umownej w zależności od charakteru zmiany oraz przyczyny jej wystąpienia. Jednostka ma wybór, w jaki sposób rozpoznawać niektóre zmiany w stopie dyskontowej: w sprawozdaniu z wyniku lub w sprawozdaniu z całkowitych dochodów za dany okres.

Według szacunków Emitenta, wymienione wyżej standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, gdyby spółka zdecydowała się na zastosowanie powyższych zasad do prezentowanego okresu sprawozdawczego.

JEDNOLITY OPIS ISTOTNYCH ZASAD RACHUNKOWOŚCI

WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wartości niematerialne są ujmowane, jeżeli jest prawdopodobne, że w przyszłości spowodują one wpływ do jednostki korzyści ekonomicznych, które mogą być powiązane z tymi aktywami. Początkowe ujęcie wartości niematerialnych następuje według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości.

Wartości niematerialne są amortyzowane liniowo w okresie odpowiadającym szacowanemu okresowi ich ekonomicznej użyteczności. Wartość amortyzacji wartości niematerialnych odnosi się w sprawozdanie z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

ŚRODKI TRWAŁE

Środki trwałe są wyceniane w cenie nabycia powiększonej o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania lub koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy umorzeniowe oraz ewentualne odpisy z tytułu utraty wartości.

Koszty poniesione po wprowadzeniu środka trwałego do użytkowania, takie jak koszty napraw, przeglądów, opłaty eksploatacyjne, wpływają na wynik finansowy okresu sprawozdawczego, w którym zostały poniesione. Jeżeli jest jednak możliwe wykazanie, że poniesione nakłady spowodowały zwiększenie oczekiwanych przyszłych korzyści ekonomicznych z tytułu posiadania danego środka trwałego ponad korzyści przyjmowane pierwotnie, w takim przypadku zwiększają one wartość początkową tego środka trwałego (tzw. ulepszenie).

W momencie likwidacji lub sprzedaży środków trwałych, zyski lub straty wynikające z tego faktu ujmowane są w sprawozdaniu z sytuacji finansowej, jako różnica między przychodami netto ze zbycia, (jeśli takie były) a wartością bilansową tej pozycji.

Dla środków trwałych sfinansowanych z dotacji, kwota odpowiadająca wartości początkowej tych środków trwałych w części sfinansowanej z dotacji wykazywana jest w rozliczeniach międzyokresowych przychodów i rozliczana w czasie, jako dotacja równoległe z odpisami amortyzacyjnymi tych środków.

Szacunki dotyczące okresu ekonomicznej użyteczności oraz metoda amortyzacji są przedmiotem przeglądu na koniec każdego roku obrotowego w celu weryfikacji, czy zastosowane metody i okres amortyzacji jest zgodny z przewidywanym rozkładem czasowym korzyści ekonomicznych przynoszonych przez ten środek trwały.

ŚRODKI TRWAŁE W BUDOWIE

Środki trwałe w budowie są wyceniane w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, w tym kosztów finansowych (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Środki trwałe w budowie nie są amortyzowane do momentu zakończenia ich budowy i oddania do użytkowania.

INWESTYCJE

Nieruchomości inwestycyjne

Nieruchomości inwestycyjne wyceniane są według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonej o skumulowane odpisy umorzeniowe oraz z tytułu utraty wartości. Okres, metoda amortyzacji oraz odpis z tytułu utraty wartości nieruchomości inwestycyjnej podlegają weryfikacji wg takich samych zasad jak środki trwałe. Nieruchomości umarza się metodą liniową.

Przyjęta stawka amortyzacji uwzględnia okres ekonomicznej użyteczności danej nieruchomości inwestycyjnej. Okresy ekonomicznej użyteczności kształtują się na tym samym poziomie, co dla nieruchomości wykazywanych w grupie rzeczowych aktywów trwałych. Wartość amortyzacji nieruchomości inwestycyjnych odnosi się w sprawozdaniach z całkowitych dochodów do pozycji „Amortyzacja”.

Zyski i straty powstające z tytułu zbycia nieruchomości inwestycyjnej są ustalane w kwocie różnicy między wpływami netto ze sprzedaży i wartością bilansową składnika aktywów na dzień zbycia i są prezentowane odpowiednio w pozycjach „pozostałe przychody operacyjne” lub „pozostałe koszty operacyjne” w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, w którym dokonano likwidacji lub sprzedaży.

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa składnika aktywów obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Wartości niematerialne inwestycyjne

Wartości niematerialne inwestycyjne wycenia się analogicznie jak nieruchomości inwestycyjne i prezentuje w sprawozdaniu z sytuacji finansowej po pomniejszeniu o umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości. Do wartości niematerialnych inwestycyjnych zalicza się prawa wieczystego użytkowania gruntu.

Amortyzację inwestycji w sprawozdaniu z całkowitych dochodów odnosi się do pozycji „Amortyzacja”.

AKTYWA FINANSOWE

Spółka kwalifikuje aktywa finansowe do odpowiedniej kategorii w zależności od modelu biznesowego zarządzania aktywami finansowymi oraz od charakterystyki umownych przepływów pieniężnych dla danego składnika aktywów finansowych. Klasyfikacji dokonuje się na moment początkowego ujęcia aktywów

finansowych. Poniższa kwalifikacja dotyczy wyceny a nie prezentacji aktywów finansowych w sprawozdaniu finansowym.

Zasady klasyfikacji aktywów finansowych do poszczególnych kategorii i ich wycena:

- wyceniane wg zamortyzowanego kosztu,
- wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody,
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane według zamortyzowanego kosztu są to instrumenty dłużne utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów, które obejmują wyłącznie spłaty kapitału i odsetek. Spółka do aktywów wycenianych w zamortyzowanym koszcie klasyfikuje należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki udzielone, pozostałe należności finansowe oraz środki pieniężne i ich ekwiwalenty. Aktywa finansowe wyceniane są według zamortyzowanego kosztu przy użyciu metody efektywnej stopy procentowej. Należności z tytułu dostaw i usług po początkowym ujęciu wycenia się w wysokości zamortyzowanego kosztu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej, z uwzględnieniem odpisów z tytułu utraty wartości, przy czym należności z tytułu dostaw i usług z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) i nieprzekazywane do faktoringu, nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody są to:

- instrumenty dłużne, z których przepływy stanowią wyłącznie płatności kapitału i odsetek, a które są utrzymywane w celu ściągnięcia umownych przepływów i w celu sprzedaży,
- inwestycje w instrumenty kapitałowe. Zmiany wartości bilansowej są ujmowane przez pozostałe całkowite dochody, za wyjątkiem zysków i strat z tytułu utraty wartości, przychodów z tytułu odsetek oraz różnic kursowych oraz dywidend, które ujmuje się w wyniku finansowym. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody klasyfikuje w momencie początkowego ujęcia akcje i udziały w jednostkach pozostałych.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy są to instrumenty finansowe, które nie spełniają kryteriów wyceny według zamortyzowanego kosztu lub w wartości godziwej przez pozostałe całkowite dochody. Spółka do aktywów wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje instrumenty pochodne, należności handlowe podlegające faktoringowi, gdy warunki umowy faktoringowej skutkują zaprzestaniem ujmowania należności oraz pożyczki, które nie spełniają testu SPPI i dywidendy. MSSF 9 nie dokonał zmian w klasyfikacji zobowiązań finansowych.

Wartość godziwa instrumentów finansowych stanowiących przedmiot obrotu na aktywnym rynku ustalana jest w odniesieniu do cen notowanych na tym rynku na dzień bilansowy. W przypadku, gdy brak jest notowanej ceny rynkowej, wartość godziwa jest szacowana na podstawie notowanej ceny rynkowej podobnego instrumentu, bądź na podstawie przewidywanych przepływów pieniężnych. Dla wszystkich aktywów finansowych przeprowadza się test na utratę wartości na dzień bilansowy.

Wartość udziałów w jednostkach zależnych na dzień bilansowy stanowi iloczyn wartości procentowej udziałów, jaki przypada Spółce w danej jednostce zależnej oraz wartości bilansowej Kapitałów własnych danej jednostki zależnej na dany dzień bilansowy. Kapitał własny jednostek zależnych ustalany jest na podstawie sprawozdania finansowego sporządzonego przez jednostkę zależną na dany dzień bilansowy.

Emitent usuwa z bilansu składnik aktywów finansowych w przypadku, gdy prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez ten składnik wygasną lub gdy przeniesie dany składnik aktywów oraz wszystkie związane z nim rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z praw własności na inną jednostkę. W przypadku, gdy Spółka nie przenosi wszystkich rodzajów ryzyka i korzyści wynikających z praw własności ani ich nie zachowuje, ale nadal sprawuje kontrolę nad przeniesionym składnikiem aktywów, ujmuje zachowane udziały w tym składniku i związane z nimi zobowiązania, które będzie musiała uiścić. Jeżeli Spółka zachowuje wszystkie rodzaje ryzyka i korzyści wynikające z prawa własności do przeniesionego składnika aktywów, nadal ujmuje ten składnik oraz zabezpieczone finansowanie zewnętrzne na poczet otrzymanych korzyści.

W chwili całkowitego usunięcia składnika aktywów z bilansu różnicę między jego wartością bilansową a sumą otrzymanej i należnej zapłaty oraz skumulowanego zysku lub straty ujętych w pozostałych całkowitych dochodach i skumulowanych w kapitale własnym ujmuje się w wynik.

W przypadku usunięcia z bilansu części składnika aktywów finansowych, (np. jeżeli Spółka zachowuje możliwość odkupu części przekazanego składnika aktywów), pierwotną wartość bilansową tego składnika alokuje się między część nadal ujmowaną w ramach działalności kontynuowanej, a część wyksięgowaną w oparciu o relatywne wartości godziwe tych części na dzień przekazania. Różnicę między wartością bilansową alokowaną do części składnika aktywów usuniętej z bilansu a sumą zapłaty otrzymanej za tę część oraz skumulowany zysk lub stratę alokowane do tej części i uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach ujmuje się w wynik. Skumulowany zysk lub stratę uprzednio ujmowane w pozostałych całkowitych dochodach alokuje się między część składnika aktywów nadal ujmowaną w bilansie a część wyksięgowaną odpowiednio do relatywnej wartości godziwej obu tych części.

1.1.1 UTRATA WARTOŚCI

W przypadku zaistnienia zewnętrznych lub wewnętrznych przesłanek, które wskazują, że istnieje ryzyko braku możliwości odzyskania wartości ustalonej na koniec okresu sprawozdawczego składnika aktywów, przeprowadza się testy sprawdzające pod kątem ewentualnej utraty wartości. Testy sprawdzające są przeprowadzane raz w roku także w odniesieniu do wartości niematerialnych o nieokreślonym okresie używania oraz w stosunku do wartości firmy niezależnie od zaistnienia przesłanek.

Stratę z tytułu utraty wartości ujmuje się w wysokości kwoty, o jaką wartość bilansowa danego składnika aktywów (lub ośrodka wypracowującego środki pieniężne) przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Wartość odzyskiwana to wyższa z dwóch kwot: wartości godziwej pomniejszonej o koszty sprzedaży i wartości użytkowej. Odpis z tytułu utraty wartości ujmuje się w ciężar wyniku.

Niefinansowe aktywa trwałe, dla których w okresach wcześniejszych dokonano odpisu z tytułu utraty wartości testuje się na każdy dzień sprawozdawczy pod kątem wystąpienia przesłanek wskazujących na możliwość odwrócenia wcześniej dokonanego odpisu.

Dla potrzeb analizy pod kątem utraty wartości aktywa grupuje się na najniższym poziomie, na jakim generują przepływy pieniężne niezależnie od innych aktywów (ośrodki wypracowujące środki pieniężne). Dla celów przeprowadzenia testów na utratę wartości ośrodek wypracowujący środki pieniężne ustala się każdorazowo. Na najwyższym poziomie w Spółce ośrodkiem odpowiedzialności jest spółka

Utrata wartości aktywów finansowych

Na koniec każdego okresu sprawozdawczego dokonuje się oceny, czy występują obiektywne dowody na to, że składnik aktywów finansowych lub grupa aktywów finansowych utraciły wartość. Do istotnych obiektywnych przesłanek (dowodów) zalicza się przede wszystkim: poważne problemy finansowe dłużnika, wstąpienie na drogę sądową przeciwko dłużnikowi, zanik aktywnego rynku dla danego instrumentu finansowego, wystąpienie istotnej niekorzystnej zmiany w środowisku ekonomicznym, prawnym lub rynkowym wystawcy instrumentu finansowego, utrzymywanie się spadku wartości godziwej instrumentu finansowego poniżej poziomu zamortyzowanego kosztu.

Utrata wartości należności handlowych

Spółka stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości dla poszczególnych pozycji aktywów finansowych:

- Udzielone pożyczki, oraz należności od jednostek powiązanych – Spółka dokonuje indywidualnej analizy każdej ekspozycji przyporządkowując ją do jednego z 3 stopni:

- a) Stopień 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu 12 miesięcy,

Stopień 2 - salda, dla których nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną stratę w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,

Stopień 3 – salda ze stwierdzoną utratą wartości, oraz salda, dla których nie występuje istotne ryzyko kredytowe (ze względu na występującą nadwyżkę zobowiązań nad ekspozycją pożyczek i należności).

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 1 lub 2 wielkość odpisu aktualizującego ustalana jest w oparciu o indywidualnie ustalony rating, profil spłaty oraz ocenę odzysku z tytułu zabezpieczeń.

Dla ekspozycji zaklasyfikowanych do stopnia 3, kwota odpisu aktualizującego z tytułu utraty wartości równa się różnicy pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a wartością bieżącą oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych (z wyłączeniem przyszłych strat z tytułu nieściągnięcia należności, które nie zostały jeszcze poniesione), zdyskontowanych efektywną stopą procentową.

Odwrócenie utworzonych odpisów następuje w przypadku gdy wartość bieżąca oszacowanych przyszłych przepływów pieniężnych jest wyższa od zaangażowanych aktywów netto oraz planowane jest uzyskanie dodatniego bilansu płatności w okresie najbliższych 12 miesięcy od danego podmiotu.

- Należności od jednostek pozostałych – Spółka dokonuje analizy portfelowej ekspozycji (za wyjątkiem tych, które są analizowane indywidualnie jako nieobsługiwane) i stosuje uproszczoną matrycę odpisów w poszczególnych przedziałach wiekowych na podstawie oczekiwanych strat kredytowych w całym okresie życia należności (w oparciu o wskaźniki niewypełnienia zobowiązania ustalone na podstawie danych historycznych). Oczekiwana strata kredytowa jest kalkulowana w momencie ujęcia należności w sprawozdaniu z sytuacji finansowej oraz jest aktualizowana na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy, w zależności od ilości dni przeterminowania danej należności.
- Środki pieniężne – Spółka przeprowadza szacunek odpisów w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności ustalone na podstawie zewnętrznych ratingów banków. Spółka aktualnie nie stosuje zasad rachunkowości zabezpieczeń.

LEASING

Leasing jest klasyfikowany, jako leasing finansowy, gdy warunki umowy przenoszą zasadniczo całe potencjalne korzyści oraz ryzyko wynikające z faktu bycia właścicielem na leasingobiorcę. Wszystkie pozostałe rodzaje leasingu są traktowane, jako leasing operacyjny.

Jednostka jest stroną umów leasingowych, na podstawie, których przyjmuje do odpłatnego używania lub pobierania pożytków obce środki trwałe lub wartości niematerialne przez uzgodniony okres.

W przypadku umów leasingu finansowego, na mocy, których następuje przeniesienie zasadniczo całego ryzyka i pożytków wynikających z tytułu posiadania aktywów będących przedmiotem umowy, przedmiot leasingu jest ujmowany w aktywach, jako środek trwały według niższej z dwóch wartości (i) wartości godziwej lub (ii) wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych ustalonej na dzień rozpoczęcia leasingu. Opłaty leasingowe są dzielone między koszty finansowe i zmniejszenie salda zobowiązania w sposób umożliwiający uzyskanie stałej stopy odsetek od pozostałego do spłaty zobowiązania. Koszty finansowe ujmowane są bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w okresie, którego dotyczą.

Środki trwałe używane na podstawie umów leasingu są amortyzowane w ciągu okresu na jaki została zawarta umowa leasingowa.

Opłaty leasingowe z tytułu umów, które nie spełniają warunków umowy leasingu finansowego, ujmowane są, jako koszty w sprawozdaniu z całkowitych dochodów przez okres obowiązywania umowy.

ZAPASY

Zapasy są wyceniane według niższej z dwóch wartości: (i) ceny nabycia lub kosztu wytworzenia, (ii) ceny sprzedaży netto. Rozchód zapasów wyceniany jest w następujący sposób:

- materiały i towary – do ustalenia wartości rozchodu stosuje się pierwsze weszło – pierwsze wyszło (FIFO).

- produkty gotowe i produkty w toku - według kosztów bezpośrednich materiałów i robocizny oraz uzasadnionej części pośrednich kosztów produkcji, ustalonej przy normalnym wykorzystaniu zdolności produkcyjnych. Do ustalenia wartości rozchodu stosuje się metodę szczegółowej identyfikacji.

Cena sprzedaży netto jest to możliwa do uzyskania na dzień bilansowy cena sprzedaży bez podatku od towarów i usług i podatku akcyzowego, pomniejszona o rabaty, opusty i tym podobne oraz koszty związane z przystosowaniem składnika do sprzedaży i dokonaniem tej sprzedaży.

Wyceny bilansowej poszczególnych rodzajów zapasów dokonuje się wg cen nabycia, nie wyższych jednak niż ceny sprzedaży netto możliwych do osiągnięcia na dzień bilansowy.

Odpisów z tytułu utraty wartości dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w podziale na rodzaje zapasów. Wartość dokonanych odpisów zalicza się do kosztów rodzajowych zużycia materiałów.

Zapasy towarów, materiałów i produktów gotowych obejmowane są odpisem aktualizującym według następujących zasad:

- produkty i towary zalegające ponad 1 rok – 100% wartości bilansowej,
- produkty i towary wolno-rotujące – według indywidualnej oceny ceny możliwej do uzyskania na dzień bilansowy.

ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE

Jednostka dokonuje czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów, w celu zachowania zasady współmierności kosztów i przychodów. Czynne rozliczenia międzyokresowe wyceniane są w wartości nabycia na moment początkowej wyceny, zaś na dzień bilansowy wartość nabycia korygowana jest o część odpisanego kosztu lub przychodu przypadającego na miniony okres.

W ramach biernych rozliczeń międzyokresowych, Grupa Kapitałowa rozpoznaje:

a) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”

- rezerwy na urlopy,
- rezerwy na odprawy emerytalne i rentowe,
- rezerwy na nagrody (w tym jubileuszowe) i premie, wypłacane w następnych okresach.

b) prezentowaną w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji „Zobowiązania z tytułu dostaw i usług”

- rezerwę na koszty dotyczące danego okresu, do których faktury nie zostały jeszcze otrzymane,
- rezerwę na inne koszty.

Grupa Kapitałowa dokonuje rozliczeń międzyokresowych przychodów, jeżeli dotyczą one przyszłych okresów sprawozdawczych.

Rozliczenia międzyokresowe przychodów wycenia się w wartości nominalnej.

KAPITAŁ PODSTAWOWY

Kapitał podstawowy jest ujmowany w wysokości określonej w statucie jednostki dominującej i wpisanej w Krajowym Rejestrze Sądowym.

Różnice między wartością godziwą uzyskanej zapłaty i wartością nominalną akcji są ujmowane w kapitale zapasowym ze sprzedaży akcji powyżej ich wartości nominalnej.

W przypadku wykupu własnych akcji, kwota zapłaty za akcje obciąża kapitał własny i jest wykazywana w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w pozycji akcji własnych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny rzeczowych aktywów trwałych pochodzi z przeszacowania gruntów i budynków. W przypadku zbycia przeszacowanych gruntów lub zabudowań, efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego z aktualizacji wyceny związana z danym składnikiem majątku przenoszona jest bezpośrednio do zysków zatrzymanych.

Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny inwestycji powstaje w wyniku przeszacowania aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży. W przypadku sprzedaży przeszacowanego składnika aktywów finansowych efektywnie zrealizowana część kapitału rezerwowego powiązana z tym składnikiem jest ujmowana w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Wypracowane zyski w latach ubiegłych mogą zwiększać kapitał zapasowy lub pozostałe kapitały rezerwowe zgodnie z uznaniem zgromadzenia akcjonariuszy.

REZERWY

Rezerwy ujmowane są wówczas, gdy na Grupie Kapitałowej ciąży istniejący obowiązek (prawny lub zwyczajowy) wynikający ze zdarzeń przeszłych i gdy jest pewne lub wysoce prawdopodobne, że wypełnienie tego obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków tożsamyh ze stratami ekonomicznymi, oraz gdy można dokonać wiarygodnego oszacowania kwoty tego zobowiązania.

KREDYTY BANKOWE I POŻYCZKI OTRZYMANE

W momencie początkowego ujęcia, kredyty bankowe i pożyczki są ujmowane według kosztu, stanowiącego wartość otrzymanych środków pieniężnych i obejmującego koszty uzyskania kredytu/pożyczki. Następnie, wszystkie kredyty bankowe i pożyczki są wyceniane według skorygowanej ceny nabycia (zamortyzowanego kosztu), przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej.

KOSZTY FINANSOWANIA ZEWNĘTRZNEGO

Koszty finansowania zewnętrznego dotyczące budowy, przystosowania, montażu lub ulepszenia środków trwałych, wartości niematerialnych lub innych dostosowywanych składników aktywów, przez okres budowy, przystosowania i montażu są ujmowane w wartości tych aktywów (z wyjątkiem różnic kursowych niebędących korektą płaconych odsetek), jeśli zobowiązania te zostały zaciągnięte w tym celu. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w rachunku zysków i strat.

PODATEK DOCHODOWY

Podatek dochodowy jednostki obejmuje podatek bieżący do zapłaty oraz podatek odroczony.

Podatek bieżący

Bieżące obciążenie podatkowe jest obliczane na podstawie wyniku podatkowego (podstawy opodatkowania) danego okresu sprawozdawczego. Zysk (strata) podatkowa różni się od księgowego zysku (straty) netto w związku z wyłączeniem przychodów przejściowo niepodlegających opodatkowaniu i kosztów przejściowo niestanowiących kosztów uzyskania przychodów oraz pozycji kosztów i przychodów, które nigdy nie będą podlegały opodatkowaniu. Obciążenia podatkowe są wyliczane w oparciu o stawki podatkowe obowiązujące w danym roku obrotowym.

Rezerwa na podatek dochodowy jest tworzona metodą zobowiązań bilansowych w stosunku do wszystkich dodatnich różnic przejściowych występujących na dzień bilansowy między wartością podatkową aktywów i pasywów a ich wartością bilansową wykazaną w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.

Składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego ujmowany jest w odniesieniu do wszystkich ujemnych różnic przejściowych, jak również niewykorzystanych strat podatkowych przeniesionych na następne lata, w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, że zostanie osiągnięty dochód do opodatkowania, który pozwoli wykorzystać ww. różnice i straty.

W przypadku ujemnych różnic przejściowych z tytułu odpisu aktualizującego wartość udziałów w jednostkach podporządkowanych nieobjętych konsolidacją, składnik aktywów z tytułu odroczonego podatku jest ujmowany w bilansie jedynie w takiej wysokości, w jakiej jest prawdopodobne, iż w dającej się przewidzieć przyszłości ww. różnice przejściowe ulegną odwróceniu i osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na potrącenie ujemnych różnic przejściowych.

Wartość bilansowa składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku jest weryfikowana na każdy dzień bilansowy i ulega stosownemu obniżeniu w części, w jakiej przestało być prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania składnika aktywów z tytułu odroczonego podatku.

Aktywa z tytułu odroczonego podatku oraz rezerwy na podatek odroczony wyceniane są z zastosowaniem stawek podatkowych, które według przewidywań będą obowiązywać w okresie, gdy składnik aktywów zostanie zrealizowany lub zobowiązanie spełnione, przyjmując za podstawę stawki podatkowe (i przepisy podatkowe) obowiązujące i uchwalone na dzień bilansowy.

Podatek bieżący i odroczony ujmuje się w wynik, z wyjątkiem przypadków dotyczących pozycji ujmowanych w pozostałych całkowitych dochodach lub bezpośrednio w kapitale własnym. W takiej sytuacji podatek bieżący i

odroczone ujmuje się również odpowiednio w pozostałych całkowitych dochodach lub w kapitale własnym. Jeżeli podatek bieżący lub odroczone wynika z początkowego rozliczenia połączenia jednostek gospodarczych, efekt podatkowy uwzględnia się w dalszych rozliczeniach tego połączenia

UZNAWANIE PRZYCHODÓW

Emitent stosuje zasady MSSF 15 z uwzględnieniem 5-etapowego modelu ujmowania przychodów. Emitent ujmuje przychody w momencie spełnienia zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzeczonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi, czyli z chwilą uzyskania kontroli przez klienta nad tym składnikiem aktywów. Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do tego zobowiązania do wykonania świadczenia.

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Emitent uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Emitenta – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe, kwoty zmienne lub oba rodzaje kwot. W przypadku występowania wynagrodzenia zmiennego, Spółka oszacowuje kwotę wynagrodzenia zmiennego, do którego będzie uprawniona w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta.

Przychody ze sprzedaży usług (produktów)

Jeżeli wynik transakcji dotyczącej sprzedaży usług można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się na podstawie stopnia zaawansowania realizacji transakcji na dzień bilansowy. Wynik transakcji można ocenić w wiarygodny sposób, jeżeli zostaną spełnione wszystkie następujące warunki:

- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu przeprowadzonej transakcji,
- stopień realizacji transakcji na dzień bilansowy może być określony w wiarygodny sposób,
- koszty poniesione w związku z transakcją oraz koszty zakończenia transakcji mogą być wycenione w wiarygodny sposób.

Jeżeli w wyniku transakcji dotyczącej sprzedaży usług nie można oszacować w wiarygodny sposób, przychody z transakcji ujmuje się tylko do wysokości poniesionych kosztów, które jednostka gospodarcza spodziewa się odzyskać.

Przychody ze sprzedaży towarów i materiałów

Grupa Kapitałowa rozpoznaje przychody ze sprzedaży towarów i materiałów wówczas, gdy spełnione są następujące warunki:

- jednostka gospodarcza przekazała nabywcy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do towaru,
- jednostka gospodarcza przestaje być trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami w stopniu, w jakim zazwyczaj funkcję taką realizuje się wobec towarów, do których ma się prawo własności, ani też nie sprawuje nad nimi efektywnej kontroli,
- kwotę przychodów można wycenić w wiarygodny sposób,
- istnieje prawdopodobieństwo, że jednostka gospodarcza uzyska korzyści ekonomiczne z tytułu transakcji,
- koszty poniesione, oraz te, które zostaną poniesione przez jednostkę gospodarczą w związku z transakcją, można wycenić w wiarygodny sposób.

Odsetki

Przychody z tytułu odsetek ujmuje się proporcjonalnie do upływu czasu metodą efektywnej stopy procentowej. Gdy należność traci na wartości, Grupa Kapitałowa obniża jej wartość bilansową do poziomu wartości odzyskiwanej, równej oszacowanym przyszłym przepływom pieniężnym zdyskontowanym według pierwotnej efektywnej stopy procentowej instrumentu, a następnie stopniowo rozlicza się kwotę dyskonta w korespondencji z przychodami z tytułu odsetek. Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek, które utraciły wartość, ujmuje się według pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Pracownicy mają prawo do odpraw emerytalnych lub rentowych w momencie przechodzenia na emeryturę lub rentę. Odprawy te przysługują pracownikowi spełniającemu warunki uprawniające do renty z tytułu niezdolności do pracy lub emerytury, którego stosunek pracy ustał w związku z przejściem na rentę lub emeryturę, w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia. Jednostka uznaje koszty z tytułu odpraw emerytalnych i rentowych na bazie memoriałowej. Zgodnie z MSR 19 i 37, rezerwa na odprawy emerytalne prezentowana jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w grupie zobowiązań długo- lub krótkoterminowych, w pozycji „Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych”.

AKTYWA (LUB GRUPY AKTYWÓW DO ZBYCIA) PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Aktywa trwałe (lub grupy do zbycia) są klasyfikowane, jako przeznaczone do sprzedaży, jeśli ich wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a sprzedaż uważana jest za wysoce prawdopodobną. Wyceniane są one w niższej z następujących dwóch kwot: ich wartości bilansowej i wartości godziwej pomniejszonej o koszty zbycia, jeżeli ich wartość bilansowa ma zostać odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez ich dalsze wykorzystanie.

ZOBOWIĄZANIA I AKTYWA WARUNKOWE

Przez zobowiązania warunkowe rozumie się:

- a) możliwy obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki; lub
- b) obecny obowiązek, który powstaje na skutek zdarzeń przeszłych, ale nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym, ponieważ:
 - nie jest prawdopodobne, aby konieczne było wydatkowanie środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne w celu wypełnienia obowiązku; lub
 - kwoty obowiązku (zobowiązania) nie można wycenić wystarczająco wiarygodnie.

Przez aktywa warunkowe rozumie się możliwe składniki aktywów, który powstały na skutek zdarzeń przeszłych oraz których istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub większej ilości niepewnych przyszłych zdarzeń, które nie w pełni podlegają kontroli jednostki.

NOTA 10. SZACUNKI ZARZĄDU

Niektóre informacje podane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym oparte są na szacunkach i profesjonalnym osądzie Grupy. Uzyskane w ten sposób wartości często nie będą pokrywać się z rzeczywistymi rezultatami. Szacunki oraz związane z nimi założenia, leżące u ich podstaw, opierają się na doświadczeniu historycznym oraz analizie różnorodnych czynników, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki stanowią podstawę profesjonalnego osądu, co do wartości poszczególnych pozycji, których dotyczą. W niektórych istotnych kwestiach Zarząd opiera się na opiniach niezależnych ekspertów. W związku z charakterem oszacowań i przyjętych założeń dotyczących przyszłości, uzyskane w ten sposób

oszacowania księgowe z definicji mogą nie pokrywać się z faktycznymi rezultatami. Szacunki oraz założenia w nich przyjęte podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest rozpoznawana w okresie, w którym zostały one zmienione, jeśli dotyczą wyłącznie tego okresu, lub także w okresach kolejnych.

Pośród założeń i oszacowań, które miały największe znaczenie przy wycenie i ujęciu aktywów i pasywów znajdują się:

Ocena umów leasingu

Spółki są stroną umów leasingowych, które zostały uznane albo za leasing operacyjny, albo za leasing finansowy. Przy dokonywaniu klasyfikacji Spółki oceniły, czy w ramach umowy na korzystającego zostało przeniesione zasadniczo całe ryzyko i prawie wszystkie korzyści z tytułu użytkowania składnika aktywów.

Wycena rezerw

Rezerwy tworzone są w wiarygodnie oszacowanej wartości. Szacunek ten jest kwotą, jaką zgodnie z racjonalnymi przesłankami spółka zapłaciłaby za wypełnienie obecnego obowiązku na dzień bilansowy lub za przeniesienie go na stronę trzecią na ten dzień. Rzetelny szacunek następuje na drodze osądu dokonanego przez kierownictwo spółki wspomaganego dotychczasowymi doświadczeniami dotyczącymi podobnych transakcji. Zdaniem jednostki kwota rezerw odzwierciedla możliwie najdokładniejszy szacunek kwoty wymaganej do spełnienia bieżącego zobowiązania na dzień tworzenia lub weryfikacji z uwzględnieniem ryzyka i niepewności, które są nierozdzielnie związane z prowadzoną działalnością gospodarczą.

Składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego

Grupa rozpoznaje składnik aktywów z tytułu podatku odroczonego bazując na założeniu, że w przyszłości zostanie osiągnięty zysk podatkowy pozwalający na jego wykorzystanie. Pogorszenie uzyskiwanych wyników podatkowych w przyszłości mogłoby spowodować, że założenie to stałoby się nieuzasadnione.

Stawki amortyzacyjne

Wysokość stawek amortyzacyjnych ustalana jest na podstawie przewidywanego okresu ekonomicznej użyteczności składników rzeczowego majątku trwałego oraz wartości niematerialnych. Grupa corocznie dokonuje weryfikacji przyjętych okresów ekonomicznej użyteczności na podstawie bieżących szacunków.

Aktualizacja wartości inwestycji

Na każdy dzień zakończenia kwartału oraz na dzień bilansowy każdego roku obrotowego dokonuje się oceny wartości składników inwestycji w udziały i akcje.

Jeżeli występują dowody wskazujące na możliwość utraty lub przyrostu wartości inwestycji, kwota odpisu jest ustalana, jako różnica pomiędzy wartością bilansową aktywów, a wartością bieżącą tych składników i odnoszona na wynik finansowy w pozycji przychody/koszty z aktualizacji wartości inwestycji.

NOTA 11. POŁĄCZENIA JEDNOSTEK GOSPODARCZYCH

Nie dotyczy.

NOTA 12. INFORMACJA DOTYCZĄCA SEGMENTÓW OPERACYJNYCH

Zgodnie z wymogami MSSF 8 „Segmenty operacyjne”, Grupa Kapitałowa zidentyfikowała segmenty w oparciu o wewnętrzne raporty dotyczące tych elementów, które są regularnie weryfikowane przez osoby decydujące o przydzielaniu zasobów do danego segmentu i oceniające jego wyniki finansowe

Segmenty Grupy objęte sprawozdawczością zgodnie z MSSF 8 są, zatem następujące:

1. Segment najem nieruchomości,
2. Segment sprzedaż nieruchomości
3. Sprzedaż usług budowlano-montażowych.

Przychody i koszty segmentów określono po dokonaniu wyłączeń konsolidacyjnych.

Ceny wewnętrzne w transakcjach pomiędzy segmentami ustalone są zgodnie ze strategią Jednostki. Strategia ta zakłada stosowanie cen porównywalnych do cen stosowanych na rynku.

Kierownictwo grupy kapitałowej odpowiedzialne za podejmowanie decyzji operacyjnych nie analizuje kwot inwestycji w jednostki stowarzyszone oraz kwot zwiększeń w aktywach trwałych w podziale na segmenty wobec tego informacja ta nie została podana w poniższych tabelach.

Sposoby pomiaru zysku oraz zasady wyceny aktywów i zobowiązań segmentów nie różnią się od zasad przyjętych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2018 rok

Segment operacyjny	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Sprzedaż usług budowlano-montażowych	Razem segmenty	Wyłączenia konsolidacyjne	Po wyłączeniach
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	147 339,50	28 621 782,30	19 312 108,76	48 081 230,56	- 20 544 760,67	27 536 469,89
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami			-	-	-	-
Przychody ogółem	147 339,50	28 621 782,30	19 312 108,76	48 081 230,56	- 20 544 760,67	27 536 469,89
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) segmentu	54 596,00	8 347 102,67	995 390,85	9 397 089,52		9 397 089,52
w tym działalność zaniechana				-		-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	54 596,00	8 094 482,68	995 390,85	9 144 469,53	128 820,17	9 273 289,70
Przychody finansowe w tym,		5 626,00		8 353 009,43	- 8 137 373,07	215 636,36
Przychody z tyt. odsetek		5 626,00	-	710 753,19	- 688 199,62	22 553,57
Koszty finansowe w tym,	29 322,39			4 145 323,37	- 3 966 120,23	179 203,14
Koszty z tyt. odsetek	29 322,39			4 111 032,93	- 3 969 010,23	142 022,70
w tym działalność zaniechana	-					-
Zysk (strata) brutto	25 273,61	12 331 491,13	995 390,85	13 352 155,59	- 4 235 305,14	9 116 850,45
Podatek dochodowy	4 801,99	4 395 079,63	189 124,26	4 589 005,88	- 3 717 722,34	871 283,54
Zysk (strata) netto	20 471,62	12 040 604,14	806 266,59	12 867 342,35	- 4 621 775,44	8 245 566,91
w tym działalność zaniechana						-

Sprawozdanie z całkowitych dochodów w podziale na segmenty za 2017 rok

Segment operacyjny	Najem nieruchomości	Sprzedaż nieruchomości	Sprzedaż usług budowlano-montazowych	Sprawowanie zarządu	Razem segmenty	Wyłączenia konsolidacyjne	Po wyłączeniach
Sprzedaż na rzecz klientów zewnętrznych	94 700,00	23 360 049,62	15 611 577,66	36 560,00	39 102 887,28	- 10 315 824,71	28 787 062,57
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Sprzedaż między segmentami	-	-	-	-	-	-	-
Przychody ogółem	94 700,00	23 360 049,62	15 611 577,66	36 560,00	39 102 887,28	- 10 315 824,71	28 787 062,57
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) segmentu	57 116,00	8 253 463,88	783 468,36	36 560,00	9 130 608,24	1 005 658,08	10 237 863,40
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	57 116,00	5 904 281,35	3 183 131,09	36 560,00	9 181 088,44	735 194,73	10 288 343,60
Przychody finansowe w tym,	-	37 304,63	-	-	7 477 017,11	- 7 439 712,48	37 304,63
Przychody z tyt. odsetek	-	37 197,59	-	-	1 463 825,74	- 1 426 628,15	37 197,59
Koszty finansowe w tym,	29 322,39	4 141 366,11	-	-	4 170 688,50	- 1 477 838,28	1 371 366,87
Koszty z tyt. odsetek	29 322,39	4 029 515,49	-	-	4 058 837,88	- 2 748 111,50	1 310 726,38
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) brutto	27 793,61	12 044 452,73	378 610,71	36 560,00	12 487 417,05	- 3 533 135,69	8 954 281,36
Podatek dochodowy	5 280,79	2 910 014,68	71 936,03	6 946,40	2 994 177,90	- 1 416 987,53	1 577 190,37
Zysk (strata) netto	22 512,82	9 134 438,05	306 674,68	29 613,60	9 493 239,15	- 2 116 148,15	7 377 091,00
w tym działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-

SKONSOLIDOWANE SPRAWOZDANIE Z SYTUACJI FINANSOWEJ W PODZIALE NA SEGMENTY

stan na	31.12.2018					
Segment operacyjny	najem nieruchomości	sprzedaż nieruchomości	sprzedaż usług budowlano- montażowych	Razem segmenty	Wyłączenia	Po wyłączeniach
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2018						
Aktywa segmentu	69 943,72	19 425 570,25	10 927 070,25	30 422 584,22	66 770 582,56	97 193 166,78
Nieprzypisane aktywa Jednostki				66 770 582,56		
Aktywa ogółem				97 193 166,78	- 81 796 644,15	97 193 166,78
Pasywa segmentu	69 943,72	19 425 570,25	10 927 070,25	30 422 584,22	66 770 582,56	97 193 166,78
Nieprzypisane pasywa Jednostki			-	66 770 582,56		
Pasywa ogółem				97 193 166,78	- 81 796 644,15	97 193 166,78
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne	-	-	8 319,00	8 319,00		8 319,00
Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne						-
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem	-	-	8 319,00	8 319,00		8 319,00
Amortyzacja segmentu	32 546,00	13 264,00	47 337,38	93 147,38		
Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy				42 133,07		
Amortyzacja ogółem				135 280,45	-	135 280,45
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	-				-	-

stan na

31.12.2017

Segment operacyjny	najem nieruchomości	sprzedaż nieruchomości	sprzedaż usług budowlano- montażowych	sprawowanie zarządu	Razem segmenty	Wyłączenia	Po wyłączeniach
Sprawozdanie z sytuacji finansowej na dzień: 31-12-2017							
Aktywa segmentu	86 216,72	74 213 000,00	10 927 070,25	-	85 226 286,97		
Nieprzypisane aktywa Jednostki					75 409 692,70		
Aktywa ogółem				-	160 635 979,67	- 81 796 644,15	76 960 600,17
Pasywa segmentu	86 216,72	74 213 000,00	10 927 070,25	-	85 226 286,97		
Nieprzypisane pasywa Jednostki			-		75 409 692,70		
Pasywa ogółem				-	160 635 979,67	- 81 796 644,15	76 960 600,17
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne	-	-	11 700,00		11 700,00		11 700,00
Nakłady na nieprzypisane do segmentów środki trwałe i wartości niematerialne							-
Nakłady na środki trwałe i wartości niematerialne ogółem	-	-	11 700,00		11 700,00		11 700,00
Amortyzacja segmentu	32 546,00	13 264,00	47 337,38	-	93 147,38		
Amortyzacja nieprzypisanych aktywów grupy			-		99 714,36		
Amortyzacja ogółem				-	192 861,74	-	192 861,74
Niepieniężne koszty, inne niż amortyzacja	-	-	-			-	-

INFORMACJE GEOGRAFICZNE

Grupa kapitałowa działa w kraju, będącym krajem jej siedziby. Działalność Grupy w całości dotyczy terytorium kraju, w związku, z czym nie prezentuje się segmentów geograficznych

INFORMACJE DOTYCZĄCE GŁÓWNYCH KLIENTÓW

Osoby fizyczne.

NOTA 13. EFEKT ZASTOSOWANIA NOWYCH STANDARDÓW RACHUNKOWOŚCI I ZMIAN POLITYKI RACHUNKOWOŚCI

EFEKT ZASTOSOWANIA MSSF 1

Dniem przejścia Grupy na MSSF był dzień 1 stycznia 2011 roku. W roku 2012 Grupa Kapitałowa po raz pierwszy zaprezentowała skonsolidowane sprawozdanie finansowe stosując zasady MSR i MSSF.

NOTA 14. WARTOŚĆ FIRMY

Nie dotyczy.

NOTA 15. POZOSTAŁE WARTOŚCI NIEMATERIALNE

Wszystkie wartości niematerialne poza prawem wieczystego użytkowania gruntu są własnością Grupy, żadne nie są używane na podstawie najmu, dzierżawy lub innej umowy, w tym umowy leasingu.

ZMIANY POZOSTAŁYCH WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH WG GRUP RODZAJOWYCH

	prawo wieczystego użytkowania gruntu	nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości,	inne wartości niematerialne,	Pozostałe wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2018		-	8 119,40	8 119,40
zwiększenia		-	-	-
nabycie		-	-	-
darowizny		-	-	-
inne		-	-	-
transfer		-	-	-
zbycie		-	-	-
likwidacja		-	-	-
inne		-	-	-
transfer		-	-	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2018		-	8 119,40	8 119,40
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2018		-	-	-
amortyzacja za okres		-	-	-
zwiększenia		-	-	-
amortyzacja okresu bieżącego		-	-	-
inne		-	-	-
transfer		-	-	-
zmniejszenia		-	-	-
sprzedaż		-	-	-
likwidacja		-	-	-
inne		-	-	-
transfer		-	-	-

Skumulowana amortyzacja na 31.12.2018	-	8 119,40	8 119,40
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2018	-	-	-
zwiększenia	-	-	-
wykorzystanie	-	-	-
rozwiązanie	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2018	-	-	-
Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na 31.12.2018	-	-	-

	prawo wieczystego użytkowania gruntu	nabyte koncesje, patenty licencje i podobne wartości,	inne wartości niematerialne,	Pozostałe wartości niematerialne razem
Wartość brutto wartości niematerialnych na 01.01.2017	-	8 119,40	8 119,40	8 119,40
Zwiększenia	-	-	-	-
Nabycie	-	-	-	-
Darowizny	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	-
zbycie	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Wartość brutto wartości niematerialnych na 31.12.2017	-	8 119,40	8 119,40	8 119,40
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2017	-	8 119,40	8 119,40	8 119,40
amortyzacja za okres	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-
amortyzacja okresu bieżącego	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	-
sprzedaż	-	-	-	-
likwidacja	-	-	-	-
inne	-	-	-	-
transfer	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2017	-	8 119,40	8 119,40	8 119,40
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2017	-	-	-	-
Zwiększenia	-	-	-	-
Wykorzystanie	-	-	-	-
Rozwiązanie	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2017	-	-	-	-
Wartość netto pozostałych wartości niematerialnych na 31.12.2017	-	-	-	-

NOTA 16. RZECZOWE AKTYWA TRWAŁE

Wartość godziwa dzień bilansowy	31.12.2018	31.12.2017
a) środki trwałe, w tym:		
grunty		

budynki i budowle	863 638,72	898 284,20
urządzenia techniczne i maszyny	349 450,00	29 850,00
środki transportu	346 355,78	101 252,10
inne środki trwałe	17 985,15	21 399,78
b) środki trwałe w budowie		
Rzeczowe aktywa trwałe	1 577 429,65	1 050 786,08

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdani

ZMIANY ŚRODKÓW TRWAŁYCH WG GRUP RODZAJOWYCH

Stan na 31.12.2018	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2018		1 033 920,04	317 204,90	374 949,90	292 649,14	2 018 723,98
zwiększenia	-	-	369 819,03	312 471,95	-	682 290,98
nabycie	-	-	369 819,03	312 471,95	-	682 290,98
darowizny	-	-	-	-	-	-
inne - korekta wyceny	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	100 000,00	21 302,85	-	121 302,85
zbycie	-	-	100 000,00	21 302,85	-	121 302,85
likwidacja	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2018		1 033 920,04	587 023,93	666 119,00	292 649,14	2 579 712,11
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2018		135 635,84	287 354,90	273 697,80	271 249,37	967 937,91
zwiększenia	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	155 647,42
amortyzacja okresu bieżącego	-	34 645,48	50 219,03	67 368,28	3 414,63	3 414,63
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	100 000,00	21 302,86	-	121 302,86
sprzedaż	-	-	100 000,00	21 302,86	-	121 302,86
likwidacja	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2018		170 281,32	237 573,93	319 763,22	274 664,00	1 002 282,47
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2018		-	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-	-	-
wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2018		-	-	-	-	-
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2018		863 638,72	349 450,00	346 355,78	17 985,14	1 577 429,64

Stan na 31.12.2017	grunty	budynki i budowle	urządzenia techniczne i maszyny	środki transportu	inne środki trwałe	Środki trwałe, razem
Wartość brutto środków trwałych na 01.01.2017		1 033 920,04	314 758,23	517 110,21	280 949,14	2 050 417,56
zwiększenia	-	-	2 446,67	49 566,89	11 700,00	63 713,56
nabycie	-	-	2 446,67	49 566,89	11 700,00	63 713,56
darowizny	-	-	-	-	-	-
inne - korekta wyceny	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	191 727,20	-	191 727,20
zbycie	-	-	-	191 727,20	-	191 727,20
likwidacja	-	-	-	-	-	-
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto środków trwałych na 31.12.2017		1 033 920,04	317 204,90	374 949,90	292 649,14	2 018 723,98
Skumulowana amortyzacja na 01.01.2017		116 592,70	243 115,06	344 062,29	250 291,21	954 061,26
zwiększenia	-	19 043,14	44 239,84	116 036,96	20 958,16	200 278,10
amortyzacja okresu bieżącego	-	19 043,14	44 239,84	116 036,96	20 958,16	200 278,10
inne	-	-	-	-	-	-
transfery	-	-	-	-	-	-
zmniejszenia	-	-	-	186 401,45	-	186 401,45
sprzedaż	-	-	-	186 401,45	-	186 401,45
transfery	-	-	-	-	-	-
Skumulowana amortyzacja na 31.12.2017		135 635,84	287 354,90	273 697,80	271 249,37	967 937,91
odpisy z tytułu utraty wartości na 01.01.2017		-	-	-	-	-
zwiększenia	-	-	-	-	-	-
wykorzystanie	-	-	-	-	-	-
rozwiązanie	-	-	-	-	-	-
odpisy z tytułu utraty wartości na 31.12.2017		-	-	-	-	-
Wartość netto środków trwałych na 31.12.2017		898 284,20	29 850,00	101 252,10	21 399,77	1 050 786,07

NOTA 17. ZMIANA STANU NIERUCHOMOŚCI INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

NOTA 18. ZMIANA STANU WARTOŚCI NIEMATERIALNYCH INWESTYCYJNYCH

Nie dotyczy

NOTA 19. AKTYWA Z TYTUŁU ODROZCZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO SPOWODOWANE UJEMNYMI RÓŻNICAMI PRZEJŚCIOWYMI

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2018	Zwiększenie	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2018
1.	wycena udziałów w spółkach powiązanych	46 615,87	313 860,00			360 475,87
2.	rezerwa od umowy kredytowej					
	aktywa krótkoterminowe	46 615,87	313 860,00			360 475,87
	aktywa długoterminowe					
	Aktywa na podatek odroczony razem	46 615,87	313 860,00			360 475,87

Lp.	Wyszczególnienie	Stan na 01.01.2017	Zwiększenie	Wykorzysta nie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2017
1.	wycena udziałów w spółkach powiązanych	160 004,00			113388,13	46 615,87
2.	rezerwa od umowy kredytowej					
	aktywa krótkoterminowe	160 004,00				46 615,87
	aktywa długoterminowe					
	Aktywa na podatek odroczony razem	160 004,00	0,00		113388,13	46 615,87

NOTA 20. POZOSTAŁE AKTYWA FINANSOWE

Nie dotyczy

NOTA 21. NALEŻNOŚCI HANDLOWE ORAZ POZOSTAŁE NALEŻNOŚCI DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy

NOTA 22. INWESTYCJE W UDZIAŁY I AKCJE

	Wyszczególnienie	Udziały	Akcje	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu 01.01.2018		80 750,04		80 750,04
a)	Zwiększenia, w tym:		0,00		0,00
	– nabycie				
	– aport				
	– aktualizacja wartości				0,00
	– inne				
b)	Zmniejszenia, w tym:		37 180,44		37 180,44
	– sprzedaż				
	– aport				
	– aktualizacja wartości		37 180,44		37 180,44
	– inne				
	Przemieszczenia				
2.	Wartość na koniec okresu 31.12.2018		43 569,60		43 569,60

	Wyszczególnienie	Udziały	Akcje	Inne długoterminowe aktywa finansowe	Razem
1.	Wartość na początek okresu 01.01.2017		89 724,12		89 724,12
a)	Zwiększenia, w tym:				
	– nabycie				
	– aport				
	– aktualizacja wartości				
	– inne				

b) Zmniejszenia, w tym:	8 974,08	8 974,08
– sprzedaż		
– aport		
– aktualizacja wartości	8 974,08	
– inne		
Przemieszczenia		
2. Wartość na koniec okresu 31.12.2017	80 750,04	80 750,04

NOTA 23. ZAPASY

Stan na	31.12.2018	31.12.2017
Materiały		
Półprodukty i produkty w toku	24 287 571,99	13 016 527,44
Produkty gotowe	16 268 155,85	20 557 033,02
Towary	38 714 335,33	27 570 696,14
Zaliczki na dostawy	2 012 763,01	-
Razem, brutto	81 282 826,18	61 144 256,61
Odpisy aktualizującej zapasy		
materiały		
produkty i produkty w toku		
produkty gotowe		
towary		
zapasów stanowiących zabezpieczenie zobowiązań	32 771 760,00	36 971 760,00
Razem, netto	81 282 826,18	61 144 256,61

Wartość zabezpieczeń ustanowionych na majątku Grupy Kapitałowej w prezentowanych powyżej okresach sprawozdawczych została przedstawiona w dalszej części sprawozdania.

NOTA 24. POŻYCZKI UDZIELONE KRÓTKOTERMINOWE

Wyszczególnienie	Stan na 31.12.2018	Stan na 31.12.2017
Stan na początek okresu	437 596,29	681 002,33
Udzielenie pożyczek		
Naliczenie odsetek	6 430,58	29 676,31
Spłata pożyczek	334 584,24	273 082,35
Przeksięgowanie z długoterminowych		
Przeksięgowanie na długoterminowe		
Razem udzielone pożyczki krótkoterminowe	109 442,63	437 596,29

NOTA 25. NALEŻNOŚCI KRÓTKOTERMINOWE

Należności z tytułu dostaw i usług związane z normalnym tokiem sprzedaży zawierają się w przedziałach do 1 miesiąca oraz powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy.

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAWI USŁUG	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 782 093,64	12 411 271,45
- należności dochodzone na drodze sądowej		
- terminowe	9 441 519,61	12 179 537,05
do 1 miesiąca	2 895,01	633 946,80
od 1 do 3 miesięcy		-
od 3 do 6 miesięcy	9 438 624,60	501 500,00
od 6 miesięcy do roku		10 998 923,12
- kaucje zatrzymane		45 167,13
- przeterminowane	340 574,03	231 734,40
- do roku	278 545,03	118 130,44
do 1 miesiąca	274002,31	11 911,04
od 1 do 3 miesięcy	1 138,56	11 807,52
od 3 do 6 miesięcy	3284,16	42 339,00
od 6 miesięcy do roku	120	52 072,88
- powyżej roku	62 029,00	113 603,96
Należności z tytułu dostaw i usług brutto, razem	9 782 093,64	12 411 271,45
Odpisy aktualizujące wartość należności	148 151,14	111 590,92
Należności z tytułu dostaw i usług netto, razem	9 633 942,50	12 299 680,53

NOTA 26. NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE

NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAWI USŁUG	31.12.2018	31.12.2017
Należności z tytułu dostaw i usług, w tym:	9 782 093,64	12 411 271,45
- należności dochodzone na drodze sądowej		
- terminowe	9 441 519,61	12 179 537,05
do 1 miesiąca	2 895,01	633 946,80
od 1 do 3 miesięcy		-
od 3 do 6 miesięcy	9 438 624,60	501 500,00
od 6 miesięcy do roku		10 998 923,12
- kaucje zatrzymane		45 167,13
- przeterminowane	340 574,03	231 734,40
- do roku	278 545,03	118 130,44
do 1 miesiąca	274002,31	11 911,04
od 1 do 3 miesięcy	1 138,56	11 807,52
od 3 do 6 miesięcy	3284,16	42 339,00
od 6 miesięcy do roku	120	52 072,88
- powyżej roku	62 029,00	113 603,96
Należności z tytułu dostaw i usług brutto, razem	9 782 093,64	12 411 271,45
Odpisy aktualizujące wartość należności	148 151,14	111 590,92
Należności z tytułu dostaw i usług netto, razem	9 633 942,50	12 299 680,53

NALEŻNOŚCI POZOSTAŁE	31.12.2018	31.12.2017
Należności pozostałe, w tym:	9 480,99	224 486,26
- należności dochodzone na drodze sądowej		
Należności publiczno-prawne	3 469 305,20	224 486,26
Należności z tytułu leasingu finansowego		
Należności inwestycyjne		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe	58 767,40	163 630,17
Należności pozostałe brutto, razem	3 537 553,59	388 116,43
Odpisy aktualizujące wartość należności		

Należności pozostałe netto, razem	3 537 553,59	388 116,43
-----------------------------------	--------------	------------

NOTA 27. ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY

<u>ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Środki pieniężne w kasie i na rachunkach	3 469 305,20	1 381 927,54
Inne środki pieniężne (lokaty krótkoterminowe)		
Inne aktywa pieniężne (weksle obce)		
Środki pieniężne i inne aktywa pieniężne, razem	3 469 305,20	1 381 927,54

<u>ŚRODKI PIENIĘŻNE - struktura walutowa</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Środki pieniężne w walucie polskiej	3 469 305,20	1 381 927,54
Środki pieniężne w walucie obcej, w tym:		
EUR		
EUR po przeliczeniu na PLN		
USD		
USD po przeliczeniu na PLN		
Inne		
Inne po przeliczeniu na PLN		
Środki pieniężne, razem	3 469 305,20	1 381 927,54

NOTA 28. POZOSTAŁE AKTYWA KRÓTKOTERMINOWE

<u>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Polisy ubezpieczeniowe	28211,85	1685,75
Koszty usług obcych		
Remonty		
Koszt emisji obligacji	30 555,55	161 944,42
Nadpłata podatku dochodowego od osób prawnych		
Podatek od nieruchomości		
Inne - Wycena kontraktu długoterminowego		
Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe, razem	58 767,40	163 630,17

NOTA 29. AKTYWA PRZEZNACZONE DO SPRZEDAŻY

Nie dotyczy.

NOTA 30. FUNDUSZE SOCJALNE

Nie dotyczy.

NOTA 31. KAPITAŁ PODSTAWOWYStan na
31.12.2018

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość wg nominalnej	serii/emisji wartości	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	zwykłe	-	na okaziciela	-	6 443 000,00	6 443 000,00			
SERIA B	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 712 700,00	1 712 700,00			
SERIA C	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 090 930,00	1 090 930,00			
SERIA D	zwykłe	-	na okaziciela	-	991 000,00	991 000,00			
SERIA E	zwykłe	-	na okaziciela	-	257 710,00	257 710,00	-	14.01.2009	
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	-	327 780,00	327 780,00	-	14.08.2009	
Liczba akcji razem				10 823 120,00	10 823 120,00				
Kapitał zakładowy razem				10 823 120,00	10 823 120,00				
Wartość nominalna jednej akcji w zł				1,00	1,00				

Stan na 31.12.2017

Seria/emisja	Rodzaj akcji	Rodzaj uprzywilejowania akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	Liczba akcji	Wartość wg nominalnej	serii/emisji wartości	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
SERIA A	zwykłe	-	na okaziciela	-	6 443 000,00	6 443 000,00	-	-	
SERIA B	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 712 700,00	1 712 700,00	-	-	
SERIA C	zwykłe	-	na okaziciela	-	1 090 930,00	1 090 930,00	-	-	
SERIA D	zwykłe	-	na okaziciela	-	991 000,00	991 000,00	-	-	

SERIA E	zwykłe	-	na okaziciela	-	-	257 710,00	257 710,00	-	14.01.2009
SERIA F	zwykłe	-	na okaziciela	-	-	327 780,00	327 780,00	-	14.08.2009
Liczba akcji razem						1 0 823 120,00	10 823 120,00	-	
Kapitał zakładowy razem						10 823 120,00	10 823 120,00		
Wartość nominalna jednej akcji w zł						1,00	1,00		

Lp.	Akcjonariusz	Łączna ilość akcji	Rodzaj akcji	Ilość głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	Wartość nominalna wszystkich akcji w tys. zł.	Wartość wszystkich akcji wg ceny emisyjnej w tys. zł.	Udział w kapitale podstawowym	Udział głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy	Liczba akcji uprzywilejowanych	Wartość nominalna akcji uprzywilejowanych w tys. zł.
1	Tadeusz Marszałik	6 309 570,00	zwykłe	6 309 570,00	6 309 570,00		58%	58%		
2	Waldemar Gębuś	1 992 570,00	zwykłe	1 992 570,00	1 992 570,00		18%	18%		
3	Marszałik Piotr	804 620,00	zwykłe	804 620,00	804 620,00		7%	7%		
4	Akcje własne	29 830,00	zwykłe	29 830,00	29 830,00		0,3%	0,3%		
5	Pozostali akcjonariusze	1 686 530,00	zwykłe	1 686 530,00	1 686 530,00		16,8%	16,8%		
	Razem	10 823 120,00		10 823 120,00	10 823 120,00		100%	100%		

NOTA 32. POZOSTAŁE KAPITAŁY

KAPITAŁ ZAPASOWY	31.12.2018	31.12.2017
Zyski lat ubiegłych	17 167 292,47	13 323 222,17
Nadwyżka wartości emisyjnej nad nominalną	5 014 885,50	5 014 885,50
Koszty emisji akcji	15 000,00	15 000,00
Kapitał zapasowy, razem	22 197 177,97	18 353 107,67

POZOSTAŁE KAPITAŁY REZERWOWE	31.12.2018	31.12.2017
Kapitał z aktualizacji wyceny składników rzeczowych aktywów trwałych		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny inwestycji		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwowy z aktualizacji wyceny inwestycji		
Podatek dochodowy wynikający z przeszacowania		
Kapitał rezerwowy z tytułu obligacji zamiennych		
Podatek dochodowy związany z emisją		
Pozostałe kapitały rezerwowe na wykup akcji własnych	1 997 687,40	1 900 684,77
Kapitał rezerwowy, razem	1 997 687,40	1 900 684,77

NOTA 33. REZERWA Z TYTUŁU ODROZONEGO PODATKU DOCHODOWEGO

	Stan na 01.01.2018	Zwiększenia	Wykorzystanie	Rozwiązanie	Stan na 31.12.2018
1. Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 429 242,56	622 267,42	266 999,52		2 784 510,46
a) długoterminowe	2 429 242,56	622 267,42	266 999,52		2 784 510,46
b) krótkoterminowe					
2. Rezerwy na świadczenia emerytalne i podobne	-	-	-	-	-
3. Pozostałe rezerwy długoterminowe	-				-
Rezerwy na zobowiązania					
ogółem	2 429 242,56	622 267,42	533 999,04	-	2 784 510,46

NOTA 34. REZERWY DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

Nie dotyczy

NOTA 35. POZOSTAŁE REZERWY DŁUGOTERMINOWE

Nie dotyczy

NOTA 36. ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

Stan na 31.12.2018

Nazwa (firma) jednostki	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	420 130,95	86 923,56	333 207,39	+2,5%	01-10-2023
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	31-12-2019
Reprograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54	5 001 684,54		6,50%	31-12-2019
PZPP Reprograf Sp z o.o.	5 438 021,37	5 438 021,37		5 438 021,37	6,00%	31-03-2023
PKO BP S.A.	4 917 994,00	4 917 994,00		4 917 994,00	WIBOR 3M +3%	29-06-2020
RAZEM	21 391 855,37	20 780 117,51	10 090 894,75	10 689 222,76		

Stan na 31.12.2017

Nazwa (firma) jednostki	Kwota wg umowy	Kwota pozostała do spłaty,	Cześć krótkoterminowa	Cześć długoterminowa	Warunki oprocentowania	Termin spłaty
					WIBOR 3M	
PKO BP S.A.	1 035 840,00	507 054,51	86 923,56	420 130,95	+2,5%	01-10-2023
Alior Bank S.A.	2 245 000,00	2 243 738,49	2 243 738,49		+1,2%	31-10-2018
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 002 286,65	5 002 286,65	-	6,50%	08-12-2018
Repograf S.A.	5 000 000,00	5 001 684,54		5 001 684,54	6,50%	30-06-2019
Tadeusz Marszałik	700 000,00	701 304,11		701 304,11	7,00%	31-12-2020
RAZEM	8 280 840,00	13 456 068,30	7 332 948,70	6 123 119,60		

ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2018	31.12.2017
od 1 do 3 lat	5 077 378,03	5 876 869,84
od 3 do 5 lat	5 611 844,73	173 823,36
powyżej 5 lat		72 426,40

Razem zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek

10 689 222,76 6 123 119,60

ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK

	31.12.2018	31.12.2017
do 1 miesiąca	9 530,29	7 243,64

od 1 do 3 miesięcy	14 487,28	14 487,28
od 3 do 6 miesięcy	23 415,46	21 730,92
od 6 miesięcy do roku	10 43 461,72	7 289 486,86
Razem zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek	10 090 894,75	7 332 948,70

NOTA 37. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

Stan na	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	715 669,38	94 413,51
Umowy gwarancji finansowych		
Instrumenty pochodne wyznaczone i wykorzystywane jako zabezpieczenia, wykazywane w wartości godziwej		
Kontrakty forward w walutach obcych		
Swapy stóp procentowych		
Swapy walutowe		
Emisja obligacji		
Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inne niż instrumenty pochodne zabezpieczające		
Instrumenty pochodne przeznaczone do zbycia niewyznaczone jako zabezpieczenia		
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia, inne niż instrumenty pochodne		
Zobowiązania finansowe wycenione wg zamortyzowanego kosztu w tym,	15 496 965,95	17 996 965,95
- Emisja obligacji	15 496 965,95	17 996 965,95
Pozostałe zobowiązania finansowe razem, w tym	20 997 435,33	18 091 379,46
Długoterminowe	545 296,98	8 049 977,56
Krótkoterminowe	20 452 138,35	10 041 401,90

Zrealizowane odsetki zostały uwzględnione w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W dniu 22.06.2017 Spółka Dominująca zawarła umowę pożyczki w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało na poziomie i 6,5% i odsetki płatne będą na koniec każdego kwartału. Ostateczny termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 30 czerwiec 2019 r.

W dniu 09.12.2016 Spółka Dominująca zawarła umowę pożyczki w wysokości 5.000.000 zł. Oprocentowanie ustalone zostało na poziomie i 6,5% i odsetki płatne będą na koniec każdego kwartału. Ostateczny termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 31 grudnia 2018 r.

W dniu 27.01.2019 Emitent spłacił pożyczkę w całości.

W dniu 23 czerwca 2016 roku Spółka Dominująca wyemitowała w ramach oferty prywatnej 80.000 sztuk obligacji na okaziciela serii B o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości emisyjnej 8.000.000,00 zł.

Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych Depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę. Odsetki będą wypłacane z dołu, co sześć miesięcy poczynając od daty emisji.

Ostateczny termin wykupu Obligacji został ustalony na dzień 23 czerwca 2019 roku z możliwością wcześniejszego wykupu Obligacji przez Spółkę. Wykup Obligacji nastąpi według ich wartości nominalnej.

W dniu 18 grudnia 2015 roku Spółka wyemitowała w ramach oferty prywatnej 100.000 sztuk obligacji na okaziciela serii A Spółki o wartości nominalnej 100,00 zł każda i łącznej wartości emisyjnej 10.000.000,00 zł. Obligacje podlegają zmiennemu oprocentowaniu w wysokości stawki WIBOR dla sześciomiesięcznych depozytów bankowych w PLN (WIBOR6M) powiększonej o marżę. Odsetki będą wypłacane z dołu, co sześć miesięcy począwszy od daty emisji.

W dniu 2 stycznia 2019 roku Spółka wykupiła w całości obligacje serii A wyemitowane przez Spółkę 18 grudnia 2015.

Celem emisji Obligacji i zawarcia umowy pożyczki było pozyskanie środków na zakup gruntów, na których Grupa planuje realizację projektów deweloperskich oraz finansowanie budowy tych projektów

NOTA 38. ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU LEASINGU FINANSOWEGO

Minimalne raty leasingowe	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, płatne w okresie:		
Do jednego roku	170 372,40	42 538,44
do 1 miesiąca	14197,7	3 523,44
od 1 do 3 miesięcy	42593,1	9 704,04
od 3 do 6 miesięcy	42593,1	9 370,32
od 6 do roku	70988,5	19 940,64
Od jednego roku do pięciu lat włącznie	545 296,98	51 875,07
Powyżej pięciu lat		
Razem:	715 669,38	94 413,51
Minus: koszty do poniesienia w kolejnych okresach	14197,7	3 523,44
Wartość bieżąca minimalnych rat leasingowych		
Długoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	545 296,98	51 875,07
Krótkoterminowe zobowiązania z tytułu leasingu	170 372,40	42 538,44

Umowy leasingu zawierają standardowe postanowienia dotyczące przedmiotu leasingu, obowiązków leasingobiorcy, jako korzystającego, opłat leasingowych, itp. Po zakończeniu umowy leasingu leasingobiorca ma prawo do nabycia przedmiotu leasingu za wartość określoną w umowie leasingu.

NOTA 39. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA	31.12.2018	31.12.2017
Dotacja finansująca środki trwałe		
Inne- zatrzymane kaucje gwarancyjne		524 158,09
Pozostałe		
Pozostałe długoterminowe zobowiązania, razem		524 158,09

NOTA 40. ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG

	31.12.2018	31.12.2017
wobec jednostek powiazanych		
wobec pozostałych jednostek	4 183 695,82	3 269 496,11
Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu dotaw i usług, razem	4 183 695,82	3 269 496,11

NOTA 41. WIEKOWANIE ZOBOWIĄZAŃ KRÓTKOTERMINOWYCH

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA NIEFINANSOWE KRÓTKOTERMINOWE – STRUKTURA WIEKOWA	31.12.2018	31.12.2017
Zobowiązania krótkoterminowe	4 183 695,82	3 269 496,11
a) terminowe, o terminie wymagalności	2 263 344,14	1 565 202,83
- wobec jednostek powiazanych:		
- do 1 miesiąca		
- powyżej 1 do 3 miesięcy		
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- wobec jednostek pozostałych:	2 263 344,14	1 153 500,91
- do 1 miesiąca	2 263 344,14	1 153 500,91
- powyżej 1 do 3 miesięcy		0,00
- powyżej 3 do 6 miesięcy		0,00
- powyżej 6 do 12 miesięcy		0,00
- kaucje zatrzymane	978 905,75	411 701,92
b) przeterminowe,		1 704 293,28
- wobec jednostek powiazanych:		
- do 1 miesiąca		
- powyżej 1 do 3 miesięcy		
- powyżej 3 do 6 miesięcy		
- powyżej 6 do 12 miesięcy		
- powyżej roku		
- wobec jednostek pozostałych:	941 445,93	1 704 293,28
- do 1 miesiąca	630 099,40	668 492,15
- powyżej 1 do 3 miesięcy	271 870,53	801 207,04
- powyżej 3 do 6 miesięcy	39476	120 986,01
- powyżej 6 do 12 miesięcy		41 062,31
- powyżej roku		72545,77

NOTA 42. POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE

POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE	31.12.2018	31.12.2017
z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
z tytułu dywidend		
publiczno – prawne, z wyłączeniem podatku dochodowego	876 584,00	614 937,50
podatek dochodowy za rok obrotowy	801 920,00	68 480,00
z tytułu świadczeń pracowniczych	20 378,40	32 447,75
z tytułu zakupu środków trwałych (inwestycyjne)		
Emisja obligacji	15 496 965,95	9 998 863,46
zaliczki na wartości niematerialne i prawne, środki trwałe, zapasy		
provizje z tytułu poręczeń i gwarancji		
przychody przyszłych okresów		
inne krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe		
pozostałe zobowiązania		
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe z wyłączeniem rezerw, razem	17 195 848,35	10 714 728,71

NOTA 43. REZERWY KRÓTKOTERMINOWE

ZMIANA STANU REZERW KRÓTKOTERMINOWYCH (WG TYTUŁÓW)	31.12.2018	31.12.2017
stan na początek okresu	1 652 362,08	5 454 369,10
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Grupy		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
inne - odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych		
zwiększenia z tytułu:		1073122,75
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Grupy		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
transfer (długo/krótkoterminowe)		
wpłaty na poczet przyszłych dostaw	9 297 626,00	1073122,75
wykorzystanie z tytułu:		5 454 369,10
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
wpłaty na poczet przyszłych dostaw	1 073 122,75	5 258 248,09
inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku		196 121,01
inne przychody okresu	9 876 865,33	1 652 362,08
inne rozliczenia międzyokresowe		
rozwiązanie z tytułu:		
spłata zobowiązań		
roszczenia sporne wobec Spółki z tyt. pod. od nieruchomości		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
transfer (długo/krótkoterminowe)		
inne- odsetki od dochodów z tyt. udziału w zyskach spółek osobowych		
stan na koniec okresu	9 876 865,33	1 652 362,08
przyszłe zobowiązania z tytułu cesjonowanych wierzytelności		
roszczenia sporne wobec Spółki. dot. pod od nieruchomości		
wpłaty na poczet przyszłych dostaw	9 873 098,33	1 073 122,75
inne rozliczenia międzyokresowe - koszty przełomu roku	3 767,00	579 239,33

Rezerwa na przychody przyszłych okresów zostanie rozwiązana po podpisaniu aktów przenoszących własność lokali mieszalnych.

NOTA 44. ZOBOWIĄZANIA BEZPOŚREDNIO ZWIĄZANE Z AKTYWAMI KLASYFIKOWANYMI, JAKO PRZEZNACZONE DO ZBYCIA

Nie dotyczy

NOTA 45. ZOBOWIĄZANIA WARUNKOWE

W dniu 06.09.2017 Spółka dominująca w Grupie udzieliła poręczenia na spłatę kredytu inwestycyjnego udzielonego spółce zależnej Orion Lipowa z o.o. Do dyspozycji kredytobiorcy zostanie postawiona kwota 18 567 000 zł. Kwota zadłużenia, do której bank może wystawić bankowy tytuł egzekucji wynosi 27 850 500 zł, na którą składają się należność główna oraz ewentualne – wynikające z umowy odsetki, prowizje i opłaty bankowe oraz inne należności, a także poniesione przez PKO BP S.A. koszty czynności podjętych w celu odzyskania wierzytelności.

Na dzień 31.12.2018 Spółka Orion Lipowa uruchomiła kredyt w wysokości 11 243 201,76 z czego spłaciła 6325207,76 pozostało do spłaty 4 917 994

Z powodu znikomego prawdopodobieństwa uruchomienia poręczenia wekslowego, Zarząd spółki nie zdecydował się na ustanowieniu ewentualnej rekompensaty wypływu środków z tego tytułu.

Zdaniem Zarządu Grupy Kapitałowej nie występują czynniki niepewności, co do kwot lub rozłożenia w czasie ewentualnego wypływu środków z tytułu przekwalifikowania zobowiązania warunkowego na zobowiązanie bilansowe, ponieważ, Zarząd uważa, że istnieje znikome prawdopodobieństwo zrealizowania poręczenia wekslowego.

NOTA 46. SPRAWY SĄDOWE

Nie dotyczy

NOTA 47. ROZLICZENIA PODATKOWE

W zakresie podatku dochodowego Grupa podlega zasadom ogólnym. Grupa nie prowadzi działalności w Specjalnej Strefie Ekonomicznej, co różnicowałoby zasady określania obciążeń podatkowych w stosunku do przepisów ogólnych w tym zakresie.

Rok podatkowy jak i bilansowy pokrywają się z rokiem kalendarzowym.

NOTA 48. RYZYKO ZWIĄZANE Z POSIADANIEM STATUSU ZAKŁADU PRACY CHRONIONEJ

Nie dotyczy

NOTA 49. PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW (STRUKTURA RZECZOWA/ RODZAJE DZIAŁALNOŚCI)	31.12.2018	31.12.2017
-----------------------------------------------------------------------------------------	------------	------------

Przychody ze sprzedaży usług		
w tym działalność zaniechana		
Przychody ze sprzedaży produktów		
sprzedaż produktów	27 536 469,89	28 787 062,57
Przychody ze sprzedaży materiałów		
Przychody netto ze sprzedaży produktów, razem	27 536 469,89	28 787 062,57
w tym: od jednostek powiązanych		

NOTA 50. POZOSTAŁE PRZYCHODY

Nie dotyczy.

NOTA 51. KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ

KOSZTY DZIAŁALNOŚCI OPERACYJNEJ	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja	135 280,45	166 807,90
w tym działalność zaniechana		
Zużycie surowców i materiałów	15 939 245,96	956 509,28
Usługi obce	907 044,55	7 497 063,64
w tym działalność zaniechana		
Koszty świadczeń pracowniczych	289 916,61	124 069,72
Pozostałe koszty rodzajowe	5 122 209,41	1 353 020,69
w tym działalność zaniechana		
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 897 601,87	4 206 286,13
Koszty według rodzajów ogółem, w tym:	26 291 298,85	14 303 757,36
Pozycje ujęte w koszcie własnym sprzedaży	25 086 795,42	17 169 694,70
Pozycje ujęte w kosztach sprzedaży	267 548,00	927 125
Pozycje ujęte w kosztach ogólnego zarządu	936 955,43	556 237,00
Zmiana stanu produktów	-8 328 941,40	4 245 441,80
Koszt wytworzenia świadczeń na własne potrzeby jednostki		

NOTA 52. KOSZTY AMORTYZACJI

KOSZTY AMORTYZACJI	31.12.2018	31.12.2017
Amortyzacja rzeczowych aktywów trwałych	135 280,45	166 807,90
Amortyzacja wartości niematerialnych		
Razem koszty amortyzacji, z tego:	135 280,45	166 807,90
ujęte w koszcie własnym sprzedaży	45 200,00	47 377,38
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	135 280,45	166 807,90

NOTA 53. KOSZTY USŁUG OBCYCH

KOSZTY USŁUG OBCYCH	31.12.2018	31.12.2017
usługi obce	907 044,55	7 497 063,64
w tym działalność zaniechana		
Koszty usług obcych, razem	907 044,55	7 497 063,64

KOSZTY USŁUG OBCYCH	31.12.2018	31.12.2017
---------------------	------------	------------

usługi obce	907 044,55	7 497 063,64
Razem koszty usług obcych, z tego:	907 044,55	7 497 063,64
ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	907 044,55	7 497 063,64

NOTA 54. KOSZTY ŚWIADCZEŃ PRACOWNICZYCH

ŚWIADCZENIA PRACOWNICZE	31.12.2018	31.12.2017
Wynagrodzenia (w tym rezerwy)	150 839,80	102 259,20
Składki na ubezpieczenie społeczne	26 183,11	21 810,52
Świadczenia emerytalne		
Świadczenia po okresie zatrudnienia		
Programy płatności w formie akcji własnych		
Pozostałe świadczenia pracownicze		
Razem koszty świadczeń, z tego:	177 022,91	124 069,72
ujęte w koszcie własnym sprzedaży		
ujęte w kosztach sprzedaży		
ujęte w kosztach ogólnego zarządu	177 022,91	124 069,72

ZATRUDNIENIE (w osobach)	31.12.2018	31.12.2017
Pracownicy fizyczni	3	2
Pracownicy umysłowi	10	10
Razem	13	12

NOTA 55. POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE

POZOSTAŁE KOSZTY RODZAJOWE	31.12.2018	31.12.2017
Podatki i opłaty	289 916,61	452 913,57
Pozostałe	5 122 209,41	900 107,12
Pozostałe koszty rodzajowe, razem	5 412 126,02	1 353 020,69

NOTA 56. POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE

POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE	31.12.2018	31.12.2017
Zysk na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	57 000,00	13 779,94

Zysk z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej

Rozwiązane rezerwy, z tytułów:

- przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności
- roszczeń spornych wobec spółek
- rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych
- pozostałe

Rozwiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego:

- odpisy aktualizujące wartość należności
- odpisy aktualizujące wartość zapasów
- odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych
- odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych
- odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych
- pozostałe odpisy aktualizujące

Inne przychody, z tytułów:		
otrzymane odszkodowania, nałożone kary i zatrzymane kaucje	158 636,36	103 032,44
zwrot kosztów sądowych		
spisanie przedawawwnionych zobowiązań		
inne		
Pozostałe przychody operacyjne, razem	215 636,36	116 812,38

NOTA 57. POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE

POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE	31.12.2018	31.12.2017
Strata na sprzedaży rzeczowych aktywów trwałych	21302,85	
w tym działalność zaniechana		
Strata z tytułu przeszacowania nieruchomości inwestycyjnych do wartości godziwej		
Zawiązane rezerwy, z tytułów:		
przyszłych zobowiązań z tytułu cesjonowanych należności		
roszczeń spornych wobec spółek		
rezerwa z tytułu kosztów restrukturyzacyjnych		
pozostałe		
Zawiązanie odpisów aktualizujących wartości aktywów, z tego:		
odpisy aktualizujące wartość należności	36 560,22	14 391,61
odpisy aktualizujące wartość zapasów		
odpisy aktualizujące wartość rzeczowych aktywów trwałych		
odpisy aktualizujące wartość wartości niematerialnych		
odpisy aktualizujące wartość wartości pożyczek udzielonych		
pozostałe odpisy aktualizujące		
Inne koszty, z tytułów:		
kary, grzywny, odszkodowania, porozumienia	53 800,00	43160
spisanie należności handlowych		
darowizny		
Opłaty leasingowe	147650	
koszty z tytułu cesji wierzytelności		
spisanie pozostałych wierzytelności		
inne	80 123,11	8 780,57
Pozostałe koszty operacyjne, razem	339 436,18	66 332,18

NOTA 58. PRZYCHODY FINANSOWE

PRZYCHODY FINANSOWE Z TYTUŁU ODSETEK	31.12.2018	31.12.2017
Przychody z tytułu odsetek bankowych		12 063,42
Przychody finansowe z tytułu umów leasingu finansowego		
Przychody z tytułu odsetek od innych należności	22553,57	25134,17
Aktualizacja wartości SNC		
Aktualizacja wartości inwestycji		
Pozostałe przychody finansowe	210,32	107,04
Przychody finansowe, razem	22 763,89	37 304,63

NOTA 59. KOSZTY FINANSOWE

<u>KOSZTY FINANSOWE</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Koszty z tytułu odsetek bankowych	116 212,00	939 639,00
w tym działalność zaniechana		
Koszty finansowe z tytułu umów leasingu finansowego	5 369,67	3 269,94
Koszty z tytułu odsetek od innych należności		
Aktualizacja wartości SCN		12 753,29
Koszt emisji akcji/obligacji	57 621,47	415 368,08
Inne koszty finansowe		336,56
Koszty finansowe, razem	179 203,14	1 371 366,87

NOTA 60. OBCIĄŻENIE PODATKIEM DOCHODOWYM

<u>OBCIĄŻENIE PODATKOWE WYNIKU FINANSOWEGO</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Bieżący podatek dochodowy	1 865 704,60	1 172 368,00
Korekty dotyczące bieżącego podatku dochodowego z lat ubiegłych		
Odroczony podatek dochodowy związany z powstaniem i odwróceniem się różnic przejściowych	-1 616 688,48	404 822,37
Razem obciążenie podatkowe wykazane w wyniku finansowym, z tego:	249 016,12	1 577 190,37
Przypadający na działalność kontynuowaną	249 016,12	1 577 190,37
Przypadający na działalność zaniechaną		

NOTA 61. PROPONOWANY PODZIAŁ ZYSKU NETTO (POKRYCIE STRATY) ZA ROK OBROTOWY

Nie dotyczy.

NOTA 62. WYPŁATA DYWIDENDY

Nie dotyczy

NOTA 63. DZIAŁALNOŚĆ ZANIECHANA

Nie dotyczy

NOTA 64. ZYSK PRZYPADAJĄCY NA JEDNĄ AKCJĘ

Zysk na jedną akcję zwykłą obliczono poprzez podzielenie zysku netto przez średnioważoną liczbę akcji przypadającą na okres od 1 stycznia 2017 roku do 31 grudnia 2017 roku. Wszystkie akcje są akcjami zwykłymi na okaziciela. Ponieważ Grupa nie wyemitowała akcji uprzywilejowanych, co do wypłaty dywidendy, mianownik wskaźnika stanowi całość wyemitowanych akcji. Ze względu na brak czynników rozwodniających na dzień sprawozdawczy oraz w okresie porównywalnym wskaźnik rozwodnionego zysku na jedną akcję jest równy wskaźnikowi podstawowego zysku na jedną akcję.

<u>WYLICZENIE ZYSKU ROZWODNIONEGO</u>	<u>31.12.2018</u>	<u>31.12.2017</u>
Wynik netto z działalności kontynuowanej	8 867 834,33	7 377 090,99
Wynik netto na działalności zaniechanej		
Wynik netto, razem	8 867 834,33	7 377 090,99
Odsetki od umarzalnych akcji uprzywilejowanych zamiennych na akcje zwykłe		

Wynik netto przypadający na zwykłych akcjonariuszy, zastosowany do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	8 867 834,33	7 377 090,99
------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--------------	--------------

WYLICZENIE SKORYGOWANEJ ŚREDNIOWAŻONEJ LICZBY AKCJI	31.12.2018	31.12.2017
Średnia ważona liczba wyemitowanych akcji zwykłych zastosowana do obliczenia podstawowego zysku na jedną akcję	10 823 120,00	10 823 120,00
Wpływ rozwodnienia:		
Opcje na akcje		
Umarzalne akcje uprzywilejowane		
Skorygowana średnia ważona liczba akcji zwykłych zastosowana do obliczenia rozwodnionego zysku na jedną akcję	0,82	0,68

NOTA 65. CEL I ZASADY ZARZĄDZANIA RYZYKIEM FINANSOWYM

Do głównych instrumentów finansowych, z których korzysta Grupa Kapitałowa, należą kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz lokaty krótkoterminowe. Głównym celem tych instrumentów finansowych jest pozyskanie środków finansowych na działalność Grupy. Grupa Kapitałowa posiada też inne instrumenty finansowe, takie jak należności i zobowiązania z tytułu dostaw i usług, które powstają bezpośrednio w toku prowadzonej przez nią działalności.

Opis podstawowych zagrożeń i ryzyk związanych z prowadzeniem działalności:

RYZYKO ZMIANY CEN

Ryzyko zmiany cen związane jest z zagrożeniem wzrostu cen dostaw materiałów i usług podwykonawców w trakcie realizacji kontraktów długoterminowych w stosunku do poziomu kosztów ustalonych w budżecie kontraktu.

Grupa minimalizuje ryzyko zmian cen dotyczące realizowanych kontraktów długoterminowych poprzez zawieranie kontraktów w cenach stałych, stosowanie etapowości dostaw a także oczekiwanie od podwykonawców, dostawców ofert z jak najdłuższym terminem związania ofertą.

Grupa monitoruje przepływy pieniężne na każdym kontrakcie i dopasowuje strumienie wpływów i wydatków w czasie. Każdy kontrakt ma własną wycenę kosztową wraz z utworzonym rachunkiem analitycznym kontraktu, na którym ewidencjonuje się wszystkie poniesione koszty, porównuje się odchylenia od założonego budżetu, analizuje rentowność.

RYZYKO STOPY PROCENTOWEJ

Narażenie Grupy na ryzyko wywołane zmianami stóp procentowych dotyczy przede wszystkim długoterminowych zobowiązań finansowych. Grupa jest stroną umów kredytowych opartych na zmiennych stopach WIBOR. W związku z tym Spółka narażona jest na ryzyko zmian stóp procentowych. Zmiana stóp procentowych wpływa na zwiększenie lub zmniejszenie kosztów finansowych, a tym samym wpływa na wynik finansowy Grupy.

W ocenie Zarządu Grupa nie ma potrzeby dokonywania zabezpieczeń w odniesieniu do tego rodzaju ryzyka.

RYZYKO WALUTOWE

Grupa nie jest narażona na ryzyko walutowe z tytułu zawieranych transakcji. Ryzyko takie powstaje w wyniku dokonywania przez jednostkę operacyjną sprzedaży lub zakupów w walutach innych niż jej waluta wyceny. Grupa nie zawiera transakcji w walutach innych niż PLN.

Grupa stara się negocjować warunki zabezpieczających instrumentów pochodnych w taki sposób, by odpowiadały one warunkom zabezpieczanej pozycji i zapewniały dzięki temu maksymalną skuteczność zabezpieczenia.

RYZIKO KREDYTOWE

Grupa zawiera transakcje wyłącznie z renomowanymi firmami o dobrej zdolności kredytowej. Wszyscy klienci, którzy pragną korzystać z kredytów kupieckich, poddawani są procedurom wstępnej weryfikacji. Ponadto, dzięki bieżącemu monitorowaniu stanów należności, narażenie Grupy na ryzyko nieściągalnych należności jest nieznaczne.

W odniesieniu do innych aktywów finansowych Grupy, takich jak środki pieniężne i ich ekwiwalenty, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz niektóre instrumenty pochodne, ryzyko kredytowe Grupy powstaje w wyniku niemożności dokonania zapłaty przez drugą stronę umowy, a maksymalna ekspozycja na to ryzyko równa jest wartości bilansowej tych instrumentów.

W Grupie nie występują istotne koncentracje ryzyka kredytowego.

RYZIKO ZWIĄZANE Z PŁYNNOŚCIĄ

Grupa monitoruje ryzyko braku funduszy przy pomocy narzędzia okresowego planowania płynności. Narzędzie to uwzględnia terminy wymagalności/ zapadalności zarówno inwestycji jak i aktywów finansowych (np. konta należności, pozostałych aktywów finansowych) oraz prognozowane przepływy pieniężne z działalności operacyjnej.

Grupa zarządza płynnością poprzez bieżące monitorowanie poziomu wymagalnych zobowiązań, prognozowanie przepływów pieniężnych oraz odpowiednie zarządzanie środkami pieniężnymi. Grupa inwestuje środki pieniężne w bezpieczne, krótkoterminowe instrumenty finansowe, które mogą być wykorzystane do obsługi zobowiązań.

Celem Grupy jest utrzymanie równowagi pomiędzy ciągłością a elastycznością finansowania, poprzez korzystanie z rozmaitych źródeł finansowania, takich jak kredyty w rachunku bieżącym, kredyty bankowe, umowy leasingu finansowego oraz umowy dzierżawy z opcją zakupu.

RYZIKO UBEZPIECZENIOWE

Ryzyko ubezpieczeniowe związane jest z zagrożeniem utraty zdolności Grupy do przedkładania ubezpieczeń realizowanych kontraktów długoterminowych oraz niewłaściwego doboru pakietu ubezpieczeń, który z chwilą zaistnienia zdarzenia losowego mógłby spowodować odszkodowanie niemające charakteru odtworzeniowego.

Grupa przyjęła strategię, której celem jest uzyskanie efektu pełnego pokrycia ubezpieczeniowego, stosując instrumenty dostosowane indywidualnie do wymogów danego kontraktu długoterminowego.

Zarząd Grupy okresowo weryfikuje i uzgadnia zasady zarządzania każdym z wyżej wymienionych rodzajów ryzyka.

RYZIKO RYNKOWE

Poprzez ryzyko rynkowe, na które narażona jest Grupa, rozumie się możliwość negatywnego wpływu na wyniki Grupy wynikającą ze zmiany cen rynkowych towarów, stóp procentowych, a także cen dłużnych papierów wartościowych oraz cen akcji spółki notowanej w obrocie publicznym.

Zgodnie z przyjętą polityką, celami procesu zarządzania ryzykiem rynkowym w Grupie są: ograniczenie zmienności wyniku finansowego, zwiększenie prawdopodobieństwa realizacji założeń budżetowych, zmniejszenie prawdopodobieństwa utraty płynności finansowej, utrzymanie w dobrej kondycji finansowej, wspieranie procesu podejmowania decyzji strategicznych w obszarze działalności inwestycyjnej, z uwzględnieniem źródeł finansowania inwestycji.

Wszystkie cele zarządzania ryzykiem rynkowym należy rozpatrywać łącznie, a ich realizacja jest zależna przede wszystkim od sytuacji wewnętrznej Grupy oraz warunków rynkowych.

NOTA 66. INSTRUMENTY FINANSOWE

Portfel	Stan na 31.12.2018		Stan na 31.12.2017	
	wartość godziwa	wartość bilansowa	wartość godziwa	wartość bilansowa

Aktywa finansowe wyceniane wg
zamortyzowanego kosztu

Środki pieniężne	1 381 927,54	1 381 927,54	16 646 280,28	16 646 280,28
Należności własne				
Należności z tyt. dostaw i usług	9 633 942,50	9 633 942,50	11 395 381,59	11 395 381,59
Pożyczki	109 442,63	109 442,63	681 002,33	681 002,33

Aktywa finansowe wyceniane w wartości
godziwej przez wynik finansowy

Zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe - obligacje	15 496 965,95	15 496 965,95	17 985 276,79	17 985 276,79
Zobowiązania z tyt. Leasingu	715 669,38	715 669,38	121 517,73	121 517,73
Kredyty i pożyczki	22 210 435,98	22 210 435,98	25 251 932,77	25 251 932,77

Weksle obce

Aktywa finansowe przeznaczone w momencie ich
początkowego ujęcia do wyceny według wartości
godziwej przez wynik finansowy

Wartość instrumentów finansowych razem	49 548 383,98	49 548 383,98	53 588 980,86	53 588 980,86
----------------------------------------	---------------	---------------	---------------	---------------

W ocenie Zarządu spółki dominującej wartość godziwa wyżej prezentowanych instrumentów finansowych jest zbliżona do ich wartości bilansowych.

NOTA 67. ZABEZPIECZENIA INNE

Nie dotyczy.

NOTA 68. ZARZĄDZANIE KAPITAŁEM

Głównym celem zarządzania kapitałem Grupy Kapitałowej jest utrzymanie dobrego ratingu kredytowego i bezpiecznych wskaźników kapitałowych, które wspierałyby działalność operacyjną Grupy Kapitałowej i zwiększały wartość dla jej akcjonariuszy.

Grupa Kapitałowa zarządza strukturą kapitałową i w wyniku zmian warunków ekonomicznych wprowadza do niej zmiany. W celu utrzymania lub skorygowania struktury kapitałowej, Grupa Kapitałowa może zmienić wypłatę dywidendy dla akcjonariuszy, zwrócić kapitał akcjonariuszom lub wyemitować nowe akcje. W roku zakończonym dnia 31 grudnia 2018 nie wprowadzono żadnych zmian do celów, zasad i procesów obowiązujących w tym obszarze.

	31.12.2018	31.12.2017
Oprocentowane kredyty i pożyczki	WIBOR 1M +3,8%, 6,5%	WIBOR 1M +3,8%, 6,5%
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	48 529 418,33	36 056 967,21
Minus środki pieniężne i ich ekwiwalenty	-3 469 305,20	-1 381 927,54
Zadłużenie netto	45 060 113,13	34 675 039,67
Zamienne akcje uprzywilejowane		
Kapitał własny	41 417 797,20	36 822 028,32
Kapitały rezerwowe z tytułu niezrealizowanych zysków netto		
Kapitał razem	41 417 797,20	36 822 028,32
Kapitał i zadłużenie netto	3 642 315,93	- 2 146 988,65

NOTA 69. PONIESIONE ORAZ PLANOWANE NAKŁADY INWESTYCYJNE

Poniższa tabela przedstawia poniesione nakłady inwestycyjne, w tym na niefinansowe aktywa trwałe. Grupa Kapitałowa nie planuje w roku 2018 ponosić nakładów na sfinansowanie rzeczowych aktywów trwałych innych, niż związane z odtwarzaniem zużywającego się majątku.

Poniesione nakłady inwestycyjne	31.12.2018	31.12.2017
<i>- w tym na ochronę środowiska</i>		
Nakłady na wytworzenie środków trwałych w budowie		
Zakupy środków trwałych	8 319,00	14 146,67
Zakupy wartości niematerialnych		
Inwestycje w nieruchomości		
Razem inwestycje w niefinansowe aktywa trwałe		
Nabycie weksli obcych		
Udzielone pożyczki	-	-
Nabycie bonów skarbowych		
Nabycie udziałów		
Razem inwestycje w finansowe aktywa trwałe		
Razem nakłady inwestycyjne	8 319,00	14 146,67

NOTA 70. OPIS PROGRAMU ŚWIADCZEŃ EMERYTALNYCH

Nie dotyczy

NOTA 71. TRANSAKcje Z PODMIOTAMI POWIĄZANYMI

TRANSAKcje Z WYŁĄCZANIEM UDZIELONYCH I OTRZYMANÝCH POŻYCZEK OD JEDNOSTEK ZALEŻNYCH	Z	PODMIOTAMI	POWIĄZANYMI	
			Obroty	Saldo na dzień 31.12.2018
Jednostki zależne			Należności	Zobowiązań
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o.		Sprzedaż towarów i usług		
Jednostka zależna od emitenta		- Wynajem lokalu	90 000,00	32 145,90
		Zakup towarów i usług		
		- Wynajem samochodu		
		- Refaktury	68 795,34	
INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. S.K.A.		Sprzedaż towarów i usług		
Jednostka zależna od emitenta		- Wynajem lokalu	500,00	123,00
		- Produkcja budowlano montażowa	5 514 303,24	508 350,98
		Odsetki od udzielonych pożyczek	37 077,46	
		Zakup towarów i usług		
		- Refaktury	-	

INF Orion Inwestycje Sp. z o.o. BIS S.K.A.	Odsetki od pożyczek otrzymanych	72 704,38	286,00	
Jednostka zależna od emitenta	Weksle obce	-		
Orion Ogrody Sp. z o.o.	- Wynajem lokalu	600,00	184,50	
Jednostka zależna od emitenta	Odsetki od udzielonych pożyczek	70 325,38		
Orion Zacisze Sp. z o.o.	Sprzedaż towarów			
Jednostka zależna od emitenta	- Wynajem lokalu	600,00	369,00	
	Zakup towarów i usług			
	Odsetki od udzielonych pożyczek	496 092,60		
	Sprzedaż towarów i usług			
Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	Sprzedaż towarów i usług			
Jednostka zależna od emitenta		600,00	553,50	
	Wynajem lokalu			116,5
	Odsetki od udzielonych pożyczek	107 854,32		
	Kaucje gwarancyjna			1299919,81
Orion Lipowa Sp. z o. o.	Sprzedaż towarów i usług			
Jednostka zależna od emitenta		600,00	1 983,99	
	Wynajem lokalu			
	- Produkcja budowlano montażowa	5 514 303,24	2 847 688,07	
	Wynajem gruntu pod baner			
	Odsetki od udzielonych pożyczek	363 092,16		
Orion Ogrody 3 Sp. z o. o.	Sprzedaż towarów i usług			
Jednostka zależna od emitenta		1 000,00	492,00	
	Wynajem lokalu			
	Dzierżawa powierzchni magazynowej			10 578,00
	Odsetki od udzielonych pożyczek	240 065,03		

Podmioty powiązane	Transakcja	Obroty	Saldo na dzień 31.12.2018	
			Należności	Zobowiązań
Silma Tools Sp. o.o.	Zakup towarów i usług			
Spółka powiązana	- Materiały budowlane	698 033,00		103 100,00
Sajt Development Sp. zo.o.	Sprzedaż towarów i usług			
Spółka powiązana	- Wynajem lokalu	1 800,00	184,50	
Budownictwo Altukohov Sp. K.	Sprzedaż towarów i usług			
Spółka powiązana	- sprzedaż maszyny budowlanej	57 000,00		70 110,00

Sprzedaż nieruchomości 2016

9 508 624,60

- Produkcja budowlano-montażowa 3 614 500,00

-

POŻYCZKI UDZIELONE PRZEZ ORION INVESTMENT S.A. JEDNOSTKOM ZALEŻNYM w 2018

Data udzielenia pożyczki	Wartość pożyczki	Pożyczkobiorca	Data wymagalności	Oprocentowanie
2018-01-11	17000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-25	6000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-15	5000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-09	100,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-22	3000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-02	5000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-04-16	3000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-05-15	2000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-07-19	7000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-09-18	2000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-10-15	5000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-10-23	3000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-11-05	74000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-11-19	3000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-12-14	1600000,00	Orion Zacisze Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-04-16	16000,00	Orion Ogrody Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-06-28	130000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-06-28	100000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-06-28	100000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-09-10	100000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-06-28	51000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-06-28	53000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-07-05	280000,00	Orion Ogrody 2 Sp. z o.o.	2019-12-31	4%
2018-01-04	250,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-10	20000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-12	15000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-12	3000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-16	500,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-19	20000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-01-25	20000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%

2018-02-01	30000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-08	30000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-14	20000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-02-20	2415000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-01	10000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-02	50000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-15	1000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-31	15000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-06-04	2000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-04-11	15000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-07-05	10000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-08-16	10000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-11-27	20000,00	Orion Lipowa Sp. z o.o.	2020-12-31	4%
2018-03-12	1000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-03-21	2440000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-05	150000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-05	20000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-06	3000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-12	450000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-16	25000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-25	928000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-25	250000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-04-30	40000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-05-16	50000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-06-01	123000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-06-08	4000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-06-14	50000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-06-20	1197000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-07-02	83000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-07-04	51000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-07-06	100000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-07-18	51000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-07-18	6000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-08-06	560000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-08-14	50000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-08-17	10000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-08-29	605000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-08-31	21000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%

2018-09-03	2000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-09-03	51000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-09-10	7300,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-09-18	3000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-09-28	151000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-09-28	13000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-10-03	175000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-10-04	15000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-10-15	55000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-10-18	5000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-11-21	150000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-11-27	50000,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%
2018-12-21	48600,00	Orion Ogrody 3 Sp. z o.o.	2023-03-31	6%

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły istotne transakcje z członkami Zarządu i Rady Nadzorczej Emitenta, ich małżonkami, rodzeństwem, wstępnymi, zstępnymi lub innymi bliskimi im osobami, poza tymi opisanymi poniżej.

W okresie sprawozdawczym osobom zarządzającym i nadzorującym oraz ich bliskim Spółka nie udzieliła zaliczek, pożyczek, kredytów, gwarancji i poręczeń oraz nie zawarła z nimi innych umów zobowiązujących do świadczeń na rzecz Spółki

WYNAGRODZENIA KLUCZOWEGO KIEROWNICTWA GRUPY

	31.12.2018	31.12.2017
Świadczenia pracownicze	69 300,00	72 000,00
Waldemar Gębuś	23 100,00	24 000,00
Tadeusz Marszałik	23 100,00	24 000,00
Marcin Gręda	23 100,00	24 000,00
Wynagrodzenie za posiedzenie rady nadzorczej	19 400,00	22 100,00
Piotr Marszałik	5 200,00	5 200,00
Jacek Marszałik	5 200,00	5 200,00
Andrzej Kurowski	3 900,00	3 900,00
Sławomir Jarosz	5 100,00	3 900,00
Wojciech Chodorowski		3 900,00
Razem	88 700,00	94 100,00

WYNAGRODZENIA CZŁONKÓW ZARZĄDU EMITENTA

Zgodnie z uchwałą Rady Nadzorczej Nr 4 z dnia 10 września 2015 roku Członkowie Zarządu Emitenta podpisali umowy o pracę na mocy, których począwszy od 10 września 2015 roku otrzymywali wynagrodzenie od Emitenta z tytułu pełnienia funkcji w organie zarządzającym. Miesięczne wynagrodzenie brutto równe było minimalnemu wynagrodzeniu za pracę.

Wynagrodzenie za pracę z tytułu pełnienia funkcji Członków Zarządu prezentowane jest w tabeli powyżej.

W jednostkach zależnych Członkowie Zarządu otrzymywali wynagrodzenie z tytułu świadczenia usług doradczych w ramach prowadzonych przez nich działalności gospodarczych. Wynagrodzenie Członków Zarządu z tego tytułu prezentuje tabela poniżej.

Pełniona Funkcja	Wynagrodzenie
Tadeusz Marszałik - Prezes Zarządu	360 000
Marcin Gręda - Wiceprezes Zarządu	240 000

NOTA 72. ISTOTNE SPRAWY SPORNE PRZECIWKO GRUPIE

Nie dotyczy

NOTA 73. ZOBOWIĄZANIA ZABEZPIECZONE NA MAJĄTKU GRUPY

Na dzień 31.12.2017 roku oraz w okresie porównawczym Grupa Kapitałowa posiadała następujące rodzaje zabezpieczeń ustanowionych na jej majątku.

Rodzaj zabezpieczenia	na dzień 31.12.2018	na dzień 31.12.2017
Zastaw na środkach trwałych lokal Przemysłowa 13	1 553 760,00	1 553 760,00
Przewłaszczenie środków trwałych		
Zabezpieczenie na gruncie	31 218 000,00	35 418 000,00
Przewłaszczenie na innych aktywach		
Cesje wierzytelności z tyt. umów najmu rocznie	50 268,00	50 268,00
Kaucje pieniężne		
Weksel własny in blanko		
Umowa ubezpieczenia	1 300 000,00	1 300 000,00
Razem aktywa rzeczowe o ograniczonej możliwości dysponowania	34 122 028,00	38 322 028,00

Wartość zabezpieczeń hipotecznych została ustalona w wartości zobowiązania zabezpieczonego.

Na dzień 31-12-2018

Spółka dominująca posiadała ustanowioną hipotekę do kwoty 1 553 760 zł na lokalu użytkowym nr 4U położonym w Krakowie przy ulicy Przemysłowej 13 na zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego MPS w kwocie 1 035 840 zł udzielonego przez Powszechną Kasę Oszczędności Bank Polski S.A.

Dodatkowo spłata kredytu zabezpieczona jest przelewem wierzytelności pieniężnej z umowy ubezpieczenia nieruchomości opiekującą na kwotę 1 300 000zł oraz przelewem wierzytelności pieniężnych z umów najmu powierzchni nieruchomości w kwocie 4 189 zł plus VAT w obowiązującej stawce.

W dniu 09.12.2016 roku na mocy umowy pożyczki została ustanowiona hipoteka łączna do kwoty 4 200 000 zł na zabezpieczenie spłaty pożyczki w kwocie 5 000 000 zł wraz z należnymi odsetkami. Termin zwrotu pożyczki ustalono na dzień 31.12.2018.

Hipotekę ustanowiono na nieruchomości gruntowej położonej przy ul. M. Dębskiego w Krakowie.

W dniu 06.09.2017 roku spółka zależna Orion Lipowa Sp. z o.o. Podpisała umowę kredytu inwestycyjnego na podstawie, której bank jest zobowiązany postawić do dyspozycji spółki kredyt do kwoty 18 567 000 zł

Zabezpieczeniem spłaty tego kredytu jest:

- hipoteka umowna łączna do kwoty 27 850 500 zł ustanowiona na gruncie spółki,
- poręczenie spółki dominującej w Grupie Orion Investment S.A opisane w art. 46
- klauzula potrącenia wierzytelności z rachunku wyodrębnionych wpływów,
- przelew wierzytelności zawartych i zawieranych w przyszłości umów dotyczących sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc postojowych i garaży,
- przelew wierzytelności z umowy ubezpieczenia
- zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Orion Lipowa Sp. z o.o.

NOTA 74. WYNAGRODZENIE BIEGŁEGO REWIDENTA

Wyszczególnienie

Badanie jednostkowych sprawozdań finansowych przygotowanych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 i sporządzenia raportów z badania.	12 790 zł
Badanie skonsolidowanych sprawozdań Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. sporządzonych zgodnie z MSSF za okresy: od 1 stycznia do 31 grudnia 2018 i sporządzenia raportów z badania.	6 890 zł
Przegląd skróconego jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2018 roku i sporządzenie raportu z przeglądu	15 990 zł
Ogółem	35 670 zł

NOTA 75. PO DACIE BILANSOWEJ

Po dniu 31 grudnia 2018 r., zgodnie z posiadaną wiedzą, nie wystąpiły istotne zdarzenia mogące znacząco wpłynąć na ocenę sytuacji majątkowej, finansowej i wyniku finansowego, które nie byłyby uwzględnione w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2018 r

Kraków dnia 27.03.2019

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu

Osoba odpowiedzialna za prowadzenie
Ksiąg Rachunkowych

Tadeusz Marszałik

Marcin Gręda

Agata Góra