

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

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2019**



Kraków, 25 marca 2020 roku

Spis treści

1. Pismo Prezesa Zarządu jednostki dominującej
2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe
 - 2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu
 - 2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat
 - 2.3 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku przepływów pieniężnych
3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2019
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2019
5. Oświadczenie Zarządu jednostki dominującej dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:
 - 5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego
 - 5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego
6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania skonsolidowanych sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Kraków 25.03.2020

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2019, podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

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

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

Do końca 2019 roku przekazane zostały nabywcom na własność 100 procent całości powierzchni lokali mieszkalnych w trzech z czterech etapów inwestycji w Krakowie Opatkowicach.

W czwartym etapie inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Lawendowy” oddanym do użytkowania w 2018 roku, gdzie łącznie oddano do użytkowania 112 mieszkań w 14 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 5 346 mkw, na koniec 2019 roku zrealizowana sprzedaż ukształtowała się na poziomie 88%. Zarząd Emitenta planuje zakończenie sprzedaży do końca I półrocza 2020 rok.

W minionym roku udało się, zgodnie z wcześniejszymi założeniami, zakończyć prace budowlane w wyżej wymienionej inwestycji. Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Spółka celowa Orion Lipowa sp. z o.o. rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. Pierwsze przeniesienia własności miały miejsce w październiku 2019 i na dzień 31.12.2019 roku na nowych nabywców przeniesiono 87 procent powierzchni użytkowej mieszkań.

Emitent jest również generalnym wykonawcą drugiego etapu inwestycji „Krakowskie Przedmieście” w podkrakowskiej Skawinie. Na dzień bilansowy, realizacja tego projektu ukształtowała się na poziomie 98 procent wykonanych z zaplanowanych prac budowlanych w ramach tego projektu.

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

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

W dniu 30 sierpnia 2019 Spółka zależna od Emitenta uzyskała ostateczną decyzję o zatwierdzeniu projektu budowlanego i udzieleniu pozwolenia na budowę dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych położonych przy ul. Domagały w Krakowie. W/w budynkach zlokalizowanych będzie 84 lokale mieszkalnych, garaże w parterze oraz garaże podziemne. Na mocy zawartego kontraktu budowlanego spółce Orion Investment S.A stała się generalnym wykonawcą tego projektu inwestycyjnego.

Zarówno w 2019 roku jak i w minionych latach Grupa Orion Investment S.A. udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku.

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

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

Z poważaniem Tadeusz Marszałik

Prezes Zarządu

2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu

AKTYWA	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
	PLN	EURO	PLN	EURO
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 593 665,34	374 231,62	1 577 429,65	366 844,10
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	390 674,64	91 739,96	360 475,87	83 831,60
Aktywa finansowe				
Inwestycje w udziały i akcje	43 138,80	10 130,05	43 569,60	10 132,47
Należności handlowe oraz pozostałe należności				
Razem aktywa finansowe	43 138,80	10 130,05	43 569,60	10 132,47
Razem aktywa trwałe	2 027 478,78	476 101,63	1 981 475,12	460 808,17
Aktywa obrotowe				
Zapasy	58 354 760,97	13 703 125,74	81 282 826,18	18 902 982,83
Aktywa finansowe		0,00		
Należności handlowe oraz pozostałe należności	15 940 342,51	3 743 182,46	9 752 866,12	2 268 108,40
Należności z tytułu podatku bieżącego	683 723,05	160 554,90	545 298,93	126 813,70
Aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Pozostałe aktywa			58 767,40	13 666,84
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	1 738 606,62	408 267,38	3 469 305,20	806 815,16
Udziały akcje własne	258 628,46	60 732,29	102 627,83	23 866,94
Razem aktywa finansowe	18 621 300,64	4 372 737,03	13 928 865,48	3 239 271,04
Razem aktywa obrotowe	76 976 061,61	18 075 862,77	95 211 691,66	22 142 253,87
AKTYWA RAZEM	79 003 540,38	18 551 964,40	97 193 166,78	22 603 062,04

	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
	PLN	EURO	PLN	EURO
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	50 466 858,14	11 850 853,15	40 795 529,78	9 487 332,51
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
Razem kapitały własne	50 466 858,14	11 850 853,15	40 795 529,78	9 487 332,51
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązanie długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	8 278 314,51	1 943 950,81	12 119 541,23	2 818 497,96
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	553 586,70	129 995,70	545 296,98	126 813,25
Razem zobowiązania finansowe	8 831 901,21	2 073 946,51	12 664 838,21	2 945 311,21
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 342 889,97	550 167,89	2 784 510,46	647 560,57
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	11 174 791,18	2 624 114,40	15 449 348,67	3 592 871,78
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3560658,35	836 129,71	19 881 259,86	4 623 548,80
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	2 950 014,30	692 735,54	1 678 504,00	390 349,77
Kredyty i pożyczki	5 090 894,75	1 195 466,65	10 090 894,75	2 346 719,71
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Razem zobowiązania finansowe	11 601 567,40	2 724 331,90	31 650 658,61	7 360 618,28
Rezerwy na pozostałe zobowiązani i inne obciążenia	5 760 323,65	1 352 664,94	9 297 629,72	2 162 239,47
Razem zobowiązania krótkoterminowe	17 361 891,05	4 076 996,84	40 948 288,33	9 522 857,75
Razem zobowiązania	28 536 682,23	6 701 111,24	56 397 637,00	13 115 729,53
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	79 003 540,38	18 551 964,39	97 193 166,78	22 603 062,04

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2019	01.01-31.12.2018	01.01-31.12.2018
	PLN	EURO	PLN	EURO
Działalność kontynuowana				
Przychody	56 486 186,24	13 130 952,94	27 536 469,89	6 453 482,00
Przychody ze sprzedaży	56 486 186,24	13 130 952,94	27 536 469,89	6 453 482,00
Pozostałe przychody		-		-
Koszty działalności operacyjnej	39 567 433,34	9 197 967,50	18 139 380,37	4 251 168,18
Amortyzacja	231 371,90	53 785,43	135 280,45	31 704,50
Zużycie materiałów i surowców	8 144 511,00	1 893 298,13	15 939 245,96	3 735 541,89
Usługi obce	386 289,52	89 798,05	907 044,55	212 576,11
Koszty świadczeń pracowniczych	209 719,09	48 751,95	177 022,91	41 487,31
Pozostałe koszty rodzajowe	607 033,55	141 112,89	5 412 126,02	1 268 392,72
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	4 880 294,77	1 134 488,36	3 897 601,87	913 446,92
zmiana stanu produktów	25 053 201,71	5 823 944,48	-8 328 941,40	- 1 951 981,27
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	55 011,80	12 788,21		-
Zysk (strata) ze sprzedaży	16 918 752,89	3 932 985,44	9 397 089,52	2 202 313,82
Pozostałe przychody operacyjne	283 671,59	65 943,17	215 636,36	50 536,81
Pozostałe koszty operacyjne	81 912,00	19 041,52	339 436,18	79 550,69
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	17 120 512,48	3 979 887,10	9 273 289,70	2 173 299,93
Przychody finansowe	21 852,35	5 079,86	22 763,89	5 334,97
Koszty finansowe	351 722,74	81 762,55	179 203,14	41 998,28
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	16 790 642,09	3 903 204,41	9 116 850,45	2 136 636,63
Podatek dochodowy	2 729 616,40	634 535,04	871 283,54	204 195,12
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	14 061 025,69	3 268 669,37	8 245 566,91	1 932 441,52
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	14 061 025,69	3 268 669,37	8 245 566,91	1 932 441,52
Inne całkowite dochody				
Skutki wyceny aktywów finansowych				
Rachunkowość zabezpieczeń				
Skutki aktualizacji majątku trwałego				
Zyski i straty aktuarialne				
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów				
Inne całkowite dochody netto				
Całkowite dochody ogółem	14 061 025,69	3 268 669,37	8 245 566,91	1 932 441,52

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)	1,30	0,30	0,76	0,18
Z działalności kontynuowanej	1,30	0,30	0,76	0,18
Zwykły	1,30	0,30	0,76	0,18
Rozwodniony				
Z działalności zaniechanej				
Zwykły				
Rozwodniony				
Zysk/strata netto przypadające:				
akcjonariuszom jednostki dominującej	14 061 025,69	3 268 669,37	8 245 566,91	1 932 441,52
udziały niedające kontroli			-	

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

	2019	2018	2019	2018
	w PLN		w EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	23 307 735	1 517 547	5 418 188	355 654
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 2 293 275	383 265	- 533 102	89 823
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 22 745 158	186 565	- 5 287 409	43 724
Przepływy pieniężne netto	- 1 730 699	2 087 378	- 402 324	489 200

1. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2019:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2019 roku (4,2585);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2019 (4,3018).

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

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

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2019

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2019 roku do 31 grudnia 2019 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2019

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2019 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczego.

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

5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

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

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

OŚWIADCZENIE

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

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu

6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2019 rok.

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Roczного.