

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

**Raport Roczny  
za rok obrotowy 2016**



Kraków, 21 marca 2017 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 2016
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2016
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 2016 rok.

Kraków 21.03.2017

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2016, 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.

Udało się z powodzeniem zakończyć realizację trzeciego projektu inwestycyjnego pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Jaśminowy”. Terminowe zakończenie prac budowlanych umożliwiło uzyskanie decyzji pozwolenia na użytkowanie budynków w planowanym terminie.

Łącznie oddano do użytkowania 212 mieszkań w 27 budynkach o łącznej powierzchni użytkowej 10 313 mkw.

Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie Spółka celowa Orion Ogrody 2 sp. z o.o. rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. W związku z tym, że pierwsze przeniesienia własności miały miejsce już w roku 2017 przychody ze sprzedaży na zrealizowanej inwestycji będą zaksięgowane w wynikach spółki w I kwartale 2017.

Druga spółka celowa Orion Ogrody sp. z o.o. sukcesywnie pozyskiwała klientów i przenosiła własność zrealizowanej w 2015 roku inwestycji „Trzy ogrody - Ogród Różany”. Do końca 2016 roku Spółce udało się przenieść 5 583 metry kwadratowe z 6 719 wybudowanych, co daje 83% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2017 roku.

Również druga zakończona inwestycja w roku 2015 „Zabierzów Zacisze” cieszy się dużym powodzeniem. Inwestycja ta została oddana do użytkowania pod koniec 2015 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Do

końca 2016 roku zrealizowano sprzedaż na poziomie 25%. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zrealizowana do połowy 2018 roku.

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

W trakcie całego roku 2016 udało się przekazać nabywcom na własność całości powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży w roku 2017 pozostało 2 lokale usługowe o łącznej powierzchni 283 mkw. przy ul. Przemysłowej w Krakowie. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca 2017 roku.

Zarówno w 2016 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	31-12-2016 PLN	31-12-2016 EURO	31-12-2015 PLN	31-12-2015 EURO
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 192 676,37	269 592,31	1 296 126,14	304 147,87
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	160 004,00	36 167,27	2 043,62	479,55
<b>Aktywa finansowe</b>				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności				
Inwestycje w udziały i akcje	89 724,12	20 281,22	97 669,68	22 919,08
Aktywa finansowe utrzymywane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	192 500,00	43 512,66	185 277,78	43 477,13
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>282 224,12</b>	<b>63 793,88</b>	<b>282 947,46</b>	<b>66 396,21</b>
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>1 634 904,49</b>	<b>369 553,46</b>	<b>1 581 117,22</b>	<b>371 023,64</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>				
Zapasy	66 260 245,56	14 977 451,53	47 120 622,95	11 057 285,69
<b>Aktywa finansowe</b>				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	11 569 480,11	2 615 162,77	3 861 207,98	906 067,81
Należności z tytułu podatku bieżącego	838 473,42	189 528,35	1 122 650,84	263 440,30
Aktywa finansowe utrzymywane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	681 002,33	153 933,62	999 442,45	234 528,32
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	8 115 410,67	1 834 405,67	5 280 819,51	1 239 192,66
Udziały akcje własne	267 230,93	60 404,82	151 990,54	35 665,97
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>21 471 597,46</b>	<b>4 853 435,23</b>	<b>11 416 111,32</b>	<b>2 678 895,06</b>
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>87 731 843,02</b>	<b>19 830 886,76</b>	<b>58 536 734,27</b>	<b>13 736 180,75</b>
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>89 366 747,51</b>	<b>20 200 440,21</b>	<b>60 117 851,49</b>	<b>14 107 204,39</b>

	31-12-2016 PLN	31-12-2016 EURO	31-12-2015 PLN	31-12-2015 EURO
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	33 253 407,62	7 516 593,04	31 466 816,58	7 383 976,67
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące		-		-
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>33 253 407,62</b>	<b>7 516 593,04</b>	<b>31 466 816,58</b>	<b>7 383 976,67</b>
<b>ZOBOWIĄZANIA</b>				
<b>Zobowiązanie długoterminowe</b>				
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Kredyty i pożyczki	25 165 021,13	5 688 295,92	593 989,96	139 385,18
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 041 015,56	4 077 987,24	10 576 871,70	2 481 959,80
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>43 206 036,69</b>	<b>9 766 283,16</b>	<b>11 170 861,66</b>	<b>2 621 344,99</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 219 804,76	501 764,19	1 956 871,30	459 197,77
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>45 425 841,45</b>	<b>10 268 047,34</b>	<b>13 127 732,96</b>	<b>3 080 542,76</b>
<b>Zobowiązania krótkoterminowe</b>				
<b>Zobowiązania finansowe</b>				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 065 480,97	692 920,65	1 683 786,03	395 115,81
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	2 080 736,73	470 329,28	2 431 051,76	570 468,56
Kredyty i pożyczki	86 911,64	19 645,49	9 381 565,42	2 201 470,24
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>5 233 129,34</b>	<b>1 182 895,42</b>	<b>13 496 403,21</b>	<b>3 167 054,61</b>
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	5 454 369,10	1 232 904,41	2 026 898,74	475 630,35
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>10 687 498,44</b>	<b>2 415 799,83</b>	<b>15 523 301,95</b>	<b>3 642 684,96</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>56 113 339,89</b>	<b>12 683 847,17</b>	<b>28 651 034,91</b>	<b>6 723 227,72</b>
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	<b>89 366 747,51</b>	<b>20 200 440,21</b>	<b>60 117 851,49</b>	<b>14 107 204,39</b>

## 2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12 2016	01.01-31.12 2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2015
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody</b>	<b>25 662 371,94</b>	<b>5 864 746,65</b>	<b>23 802 131,88</b>	<b>5 687 758,53</b>
Przychody ze sprzedaży	25 662 371,94	5 864 746,65	23 802 131,88	5 687 758,53
Pozostałe przychody	-	-	-	-
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	<b>19 445 766,55</b>	<b>4 444 035,60</b>	<b>16 078 197,08</b>	<b>3 842 046,71</b>
Amortyzacja	195 717,76	44 728,33	200 961,18	48 021,69
Zużycie materiałów i surowców	22 410 062,23	5 121 480,50	21 364 200,15	5 105 190,25
Usługi obce	200 502,85	45 821,89	2 538 955,65	606 708,96
Koszty świadczeń pracowniczych	115 369,23	26 365,89	85 743,02	20 489,16
Pozostałe koszty rodzajowe	1 929 534,62	440 965,93	1 408 266,74	336 519,48
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	7 544 393,11	1 724 156,85	5 017 526,54	1 198 988,37
zmiana stanu produktów	-12 949 813,25	- 2 959 483,80	- 14 537 456,21	- 3 473 871,20
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	-	-	-	-
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>6 216 605,38</b>	<b>1 420 711,06</b>	<b>7 723 934,80</b>	<b>1 845 711,81</b>
Pozostałe przychody operacyjne	198 930,04	45 462,45	13 894,50	3 320,23
Pozostałe koszty operacyjne	147 816,72	33 781,27	25 145,96	6 008,88
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>6 267 718,70</b>	<b>1 432 392,23</b>	<b>7 712 683,34</b>	<b>1 843 023,16</b>
Przychody finansowe	84 850,54	19 391,31	73 282,34	17 511,55
Koszty finansowe	272 292,00	62 228,21	199 240,77	47 610,58
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 080 277,24</b>	<b>1 389 555,33</b>	<b>7 586 724,91</b>	<b>1 812 924,13</b>
Podatek dochodowy	1 013 813,40	231 691,71	1 358 461,42	324 618,00
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>5 066 463,84</b>	<b>1 157 863,62</b>	<b>6 228 263,49</b>	<b>1 488 306,13</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	<b>5 066 463,84</b>	<b>1 157 863,62</b>	<b>6 228 263,49</b>	<b>1 488 306,13</b>
<b>Inne całkowite dochody</b>				
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży				
Rachunkowość zabezpieczeń				
Skutki aktualizacji majątku trwałego				
Zyski i straty aktuarialne				
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów				
<b>Inne całkowite dochody netto</b>				
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>5 066 463,84</b>	<b>1 157 863,62</b>	<b>6 228 263,49</b>	<b>1 488 306,13</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr na jedną akcję)</b>	<b>4,68</b>	<b>1,07</b>	<b>5,75</b>	<b>1,38</b>
<b>Z działalności kontynuowanej</b>	<b>4,68</b>	<b>1,07</b>	<b>5,75</b>	<b>1,38</b>
Zwykły	4,68	1,07	5,75	1,38
Rozwodniony	4,68	1,07	5,75	1,38
<b>Z działalności zaniechanej</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
Zwykły	-	-	-	-
Rozwodniony	-	-	-	-
<b>Zysk/strata netto przypadające:</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

akcjonariuszom jednostki dominującej	5 066 463,84	1 157 863,62	6 228 263,49	1 488 306,13
udziały niedające kontroli	-	-	-	-

## 2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

	01.01-31.12 2016	01.01-31.12 2016	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2015
SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	PLN	EURO	PLN	EURO
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	- 17 460 446,97	- 3 990 320,86	- 11 302 015,26	- 2 700 730,08
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	362 400,78	82 821,21	539 215,58	128 850,98
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	19 932 637,35	4 555 302,55	12 841 532,13	3 068 613,11
Przepływy pieniężne netto, razem	2 834 591,16	647 802,90	2 078 732,45	496 734,00
Środki pieniężne na początek okresu	5 280 819,51	1 206 851,36	3 202 087,06	765 170,87
Środki pieniężne na koniec okresu	8 115 410,67	1 854 654,26	5 280 819,51	1 261 904,87

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

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

2. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2015:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2015 roku (4,2615 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2015 (4,1848 zł)

## 3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2016

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2016 roku do 31 grudnia 2016 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.



#### **4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2016**

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2016 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 2016 rok.**

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Rocznego.