

**Raport Roczny**

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

**za rok obrotowy 2016**



Kraków, 21 marca 2017 roku

## Spis treści

1. Pismo Zarządu.
2. Wybrane jednostkowe dane finansowe:
  - 2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego bilansu
  - 2.2 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat
  - 2.3 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku przepływów pieniężnych
3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2016
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2016
5. Oświadczenie Zarządu dotyczące rocznego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:
  - 5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego
  - 5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego
6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2016 rok.

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2016, podsumowujący działalność Spółki Orion Investment S.A.

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

Spółka w roku 2016 osiągnęła wynik netto na poziomie 5 687 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 25 648 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 4 182 tys. złotych. Tak znaczący wzrost przychodów spowodowany jest realizowaniem przez Spółkę, jako generalny wykonawca budowy inwestycji nazwą marketingową „Trzy Ogrody - Ogród Jaśminowy” oraz sprzedaż budynków mieszkalnych, które były w posiadaniu spółki.

W roku 2016 udało się zakończyć realizację trzeciego z projektów inwestycyjnych 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.

Niezwłocznie po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie spółka celowa rozpoczęła przenoszenie własności mieszkań na nowych właścicieli. Przedaż tej inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w wynikach spółki w roku, 2017 kiedy to dla tych mieszkań zostaną zawarte umowy przenoszące własność.

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 Spółka konsekwentnie realizuje założone cele odnośnie planowanych inwestycji realizowanych w oparciu o posiadany majątek. W trakcie całego roku 2016 udało się przekazać nabywcom całość powierzchni lokali mieszkalnych inwestycji „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”.

Do sprzedaży na koniec 2016 roku pozostało 2 lokale użytkowe o łącznej powierzchni 283 mkw. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na takie produkty pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni w 2017 roku.

W minionym roku spółki celowe nabyły dwa grunty, jeden w atrakcyjnej lokalizacji w Krakowie a drugi w miejscowości Skawina tuż przy granicy z Krakowem. Na gruntach tych będą prowadzone nowe inwestycje deweloperskie w najbliższych latach.

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

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

Z poważaniem

Tadeusz Marszałik  
Prezes Zarządu

## 2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

### 2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego bilansu

AKTYWA	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>Aktywa trwałe</b>				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 448 741,36	327 473,18	1 517 581,96	356 114,50
Nieruchomości inwestycyjne				-
Aktywa niematerialne				-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe aktywa	81 996,44	18 534,46	185 277,78	43 477,13
<b>Aktywa finansowe</b>				-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności	21 689 747,48	4 902 745,81	22 453 490,86	5 268 917,25
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	32 611 831,92	7 371 571,41	16 608 834,71	3 897 415,16
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>54 301 579,40</b>	<b>12 274 317,22</b>	<b>39 062 325,57</b>	<b>9 166 332,41</b>
<b>Razem aktywa trwałe</b>	<b>55 832 317,20</b>	<b>12 620 324,86</b>	<b>40 765 185,31</b>	<b>9 565 924,04</b>
				-
<b>Aktywa obrotowe</b>				-
Zapasy	10 721 066,01	2 423 387,43	11 173 481,20	2 621 959,69
<b>Aktywa finansowe</b>		-		-
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 241 253,42	958 692,00	4 767 924,40	1 118 837,12
Należności z tytułu podatku bieżącego	226 732,39	51 250,54	276 532,76	64 890,94
Aktywa finansowe utrzymane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				-
Pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	170 768,71	38 600,52	200 607,56	47 074,40
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tym;	5 404 386,90	1 221 606,44	909 144,86	213 339,17
Akcje własne	99 315,23	22 449,19		-
<b>Razem aktywa finansowe</b>	<b>10 142 456,65</b>	<b>2 292 598,70</b>	<b>6 154 209,58</b>	<b>1 444 141,64</b>
<b>Razem aktywa obrotowe</b>	<b>20 863 522,66</b>	<b>4 715 986,13</b>	<b>17 327 690,78</b>	<b>4 066 101,32</b>
				-
<b>AKTYWA RAZEM</b>	<b>76 695 839,86</b>	<b>17 336 311,00</b>	<b>58 092 876,09</b>	<b>13 632 025,36</b>

	31-12-2016	31-12-2016	31-12-2015	31-12-2015
	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>KAPITAŁ WŁASNY</b>				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	35 535 550,70	8 032 448,17	31 805 955,74	7 463 558,78
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
<b>Razem kapitały własne</b>	<b>35 535 550,70</b>	<b>8 032 448,17</b>	<b>31 805 955,74</b>	<b>7 463 558,78</b>

## ZOBOWIĄZANIA

### Zobowiązanie długoterminowe

#### Zobowiązania finansowe

Kredyty i pożyczki	5 509 973,45	1 245 473,20	593 989,96	139 385,18
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	18 550 907,59	4 193 243,13	10 576 871,70	2 481 959,80
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>24 060 881,04</b>	<b>5 438 716,33</b>	<b>11 170 861,66</b>	<b>2 621 344,99</b>
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 138 478,81	483 381,29	1 946 435,73	456 748,97
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia		-		-
<b>Razem zobowiązania długoterminowe</b>	<b>26 199 359,85</b>	<b>5 922 097,62</b>	<b>13 117 297,39</b>	<b>3 078 093,96</b>

### Zobowiązania krótkoterminowe

#### Zobowiązania finansowe

Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	2 277 944,83	514 906,16	1 495 050,37	350 827,26
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	534 616,79	120 844,66	757 640,42	177 787,26
Kredyty i pożyczki	1 539 918,53	348 082,85	1 472 233,60	345 473,10
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	1 390 670,20	314 346,79	59 626,76	13 991,97
Pozostałe zobowiązania finansowe - weksle obce	9 152 000,00	2 068 716,09	9 153 000,00	2 147 835,27
<b>Razem zobowiązania finansowe</b>	<b>14 895 150,35</b>	<b>3 366 896,55</b>	<b>12 937 551,15</b>	<b>3 035 914,85</b>
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	65 778,96	14 868,66	232 071,81	54 457,78
<b>Razem zobowiązania krótkoterminowe</b>	<b>14 960 929,31</b>	<b>3 381 765,21</b>	<b>13 169 622,96</b>	<b>3 090 372,63</b>
<b>Razem zobowiązania</b>	<b>41 160 289,16</b>	<b>9 303 862,83</b>	<b>26 286 920,35</b>	<b>6 168 466,58</b>
<b>RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY</b>	<b>76 695 839,86</b>	<b>17 336 311,00</b>	<b>58 092 876,09</b>	<b>13 632 025,36</b>

## 2.2 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat

	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2016	01.01- 31.12.2015	01.01- 31.12.2015
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	PLN	EURO	PLN	EURO
<b>Działalność kontynuowana</b>				
<b>Przychody</b>	25 648 475,94	5 861 570,93	14 069 960,87	3 362 158,50
Przychody ze sprzedaży	25 648 475,94	5 861 570,93	14 069 960,87	3 362 158,50
Pozostałe przychody				
<b>Koszty działalności operacyjnej</b>	21 466 105,07	4 905 753,38	13 735 992,87	3 282 353,49
Amortyzacja	147 053,86	33 606,93	102 987,94	24 610,00
Zużycie materiałów i surowców	3 798 844,33	868 168,37	6 723 825,26	1 606 725,59
Usługi obce	110 980,82	25 362,99	66 022,80	15 776,81
Koszty świadczeń pracowniczych	115 369,23	26 365,89	85 743,02	20 489,16

Pozostałe koszty rodzajowe	122 156,43	27 917,00	128 727,02	30 760,61
Wartość sprzedanych produktów	20 870 607,79	4 769 661,49	13 334 376,77	3 186 383,28
Zmiana stanu produktów	-3 698 907,39	- 845 329,29	-6 705 689,94	- 1 602 391,98
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.				
<b>Zysk (strata) ze sprzedaży</b>	<b>4 182 370,87</b>	<b>955 817,55</b>	<b>333 968,00</b>	<b>79 805,01</b>
Pozostałe przychody operacyjne	181 013,86	41 367,98	1 013,04	242,08
Pozostałe koszty operacyjne	43 840,16	10 019,00	2 247,10	536,97
<b>Zysk (strata) z działalności operacyjnej</b>	<b>4 319 544,57</b>	<b>987 166,53</b>	<b>332 733,94</b>	<b>79 510,12</b>
Przychody finansowe	3 610 052,73	825 022,91	5 168 778,34	1 235 131,51
Koszty finansowe	1 512 370,13	345 629,30	458 714,03	109 614,33
<b>Zysk (strata) przed opodatkowaniem</b>	<b>6 417 227,17</b>	<b>1 466 560,13</b>	<b>5 042 798,25</b>	<b>1 205 027,30</b>
Podatek dochodowy	730 554,64	166 957,20	103 666,44	24 772,14
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>5 686 672,53</b>	<b>1 299 602,93</b>	<b>4 939 131,81</b>	<b>1 180 255,16</b>
<b>Działalność zaniechana</b>				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
<b>Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	<b>5 686 672,53</b>	<b>1 299 602,93</b>	<b>4 939 131,81</b>	<b>1 180 255,16</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>5 686 672,53</b>	<b>1 299 602,93</b>	<b>4 939 131,81</b>	<b>1 180 255,16</b>
<b>Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr. na jedną akcję)</b>	<b>5,25</b>	<b>1,20</b>	<b>4,56</b>	<b>1,09</b>
<b>Z działalności kontynuowanej</b>	<b>5,25</b>	<b>1,20</b>	<b>4,56</b>	<b>1,09</b>
Zwykły	5,25	1,20	4,56	1,09
Rozwodniony				
<b>Z działalności kontynuowanej i zaniechanej</b>	<b>5,25</b>	<b>1,20</b>	<b>4,56</b>	<b>1,09</b>
Zwykły				
Rozwodniony				

## 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
	PLN	EURO	PLN	EURO
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	4 192 907,60	958 225,56	- 6 699 820,39	- 1 600 989,39
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	- 9 242 846,93	- 2 112 312,76	- 6 667 816,44	- 1 593 341,72
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej razem	9 545 181,37	2 181 406,72	14 191 129,76	3 391 113,02
Przepływy pieniężne netto, razem	4 495 242,04	-	823 492,93	-
Środki pieniężne na początek okresu	909 144,86	207 771,30	85 651,93	20 467,39
Wpływ zmian kursów walut na saldo środków pieniężnych	-	-	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	5 404 386,90	1 235 090,82	909 144,86	217 249,30

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

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

### 3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2016

Sprawozdanie finansowe Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2016 r. do 31 grudnia 2016 r. zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Rocznego.

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

Sprawozdanie Zarządu Orion Investment S.A. z działalności Spółki w 2016 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Rocznego.



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

**5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności sprawozdania finansowego**

**OŚWIADCZENIE**

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

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu .....

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu .....

## **5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego**

### **OŚWIADCZENIE**

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

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu .....

Marcin Gręda – Wiceprezes Zarządu .....

**6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania  
rocznego sprawozdania finansowego za 2016 rok.**

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