

Raport Roczny

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

za rok obrotowy 2019



Kraków, 25 marca 2020 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 2019
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2019
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 2019 rok.

Kraków 25.03.2020

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2019, 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 2019 osiągnęła wynik netto na poziomie 10 831 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 17 816 tys. złotych. Zysk ze sprzedaży ukształtował się na poziomie 649 tys. złotych. Wysoki poziom przychodów spowodowany jest realizowaniem w 2019 roku przez Spółkę jako generalny wykonawca budowy I i II etapu inwestycji w Skawinie pod nazwą marketingową „Krakowskie Przedmieście”.

W minionym roku udało się, zgodnie z wcześniejszymi założeniami, zakończyć prace budowlane pierwszego etapu 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.

Spółka 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.

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 lokali mieszkalnych, garaże w parterze oraz garaże podziemne. Na mocy zawartego kontraktu budowlanego spółce Orion Investment S.A stała się generalnym wykonawcą tego projektu inwestycyjnego.

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	31-12-2019	31-12-2019	31-12-2018	31-12-2018
	PLN	EURO	PLN	EURO
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 831 036,77	429 972,24	1 819 144,81	423 056,93
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe aktywa				
Aktywa finansowe				
Akcje i udziały w jednostkach zależnych	29 808 145,25	6 999 681,87	23 309 814,82	5 420 887,17
Należności handlowe oraz pozostałe należności	24 222 632,98	5 688 066,92	32 681 588,31	7 600 369,37
Razem aktywa finansowe	54 030 778,23	12 687 748,79	55 991 403,13	13 021 256,54
Razem aktywa trwałe	55 861 815,00	13 117 721,03	57 810 547,94	13 444 313,47
Aktywa obrotowe				
Zapasy	1 302 156,21	305 778,14	3 057 919,21	711 144,00
Aktywa finansowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	14 041 927,05	3 297 388,06	17 538 779,45	4 078 785,92
Należności z tytułu podatku bieżącego	569 975,36	133 844,16	37 795,04	8 789,54
Pozostałe aktywa	15 813 125,25	3 713 308,74	5 828 833,95	1 355 542,78
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty w tym;	297 854,29	69 943,48	29 674,32	6 901,00
Akcje własne	257 628,46	60 497,47	101 627,83	23 634,38
Razem aktywa finansowe	30 980 510,41	7 274 981,90	23 536 710,59	5 473 653,63
Razem aktywa obrotowe	32 282 666,62	7 580 760,04	26 594 629,80	6 184 797,63
AKTYWA RAZEM	88 144 481,62	20 698 481,07	84 405 177,74	19 629 111,10

	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	51 921 202,58	12 192 368,81	43 961 037,38	10 223 497,07
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
Razem kapitały własne	51 921 202,58	12 192 368,81	43 961 037,38	10 223 497,07
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązanie długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	17 934 961,38	4 211 567,78	2 202 418,62	512 190,38
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	553 586,70	129 995,70	545 296,98	126 813,25
Razem zobowiązania finansowe	18 488 548,08	4 341 563,48	2 747 715,60	639 003,63
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	4 644 612,16	1 090 668,58	2 718 894,43	632 301,03
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	23 133 160,24	5 432 232,06	5 466 610,03	1 271 304,66
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	3 183 235,38	747 501,56	19 578 045,31	4 553 033,79
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	31 188,67	7 323,86	523 790,27	121 811,69
Kredyty i pożyczki	5 090 894,75	1 195 466,65	10 090 894,75	2 346 719,71
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy				
Pozostałe zobowiązania				
Pozostałe zobowiązania finansowe - weksle obce	4 784 800,00	1 123 588,12	4 784 800,00	1 112 744,19
Razem zobowiązania finansowe	13 090 118,80	3 073 880,19	34 977 530,33	8 134 309,38
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	-	-	-	-
Razem zobowiązania krótkoterminowe	13 090 118,80	3 073 880,19	34 977 530,33	8 134 309,38
Razem zobowiązania	36 223 279,04	8 506 112,26	40 444 140,36	9 405 614,04
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	88 144 481,62	20 698 481,07	84 405 177,74	19 629 111,10

2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego 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	17 815 887,43	4 141 536,10	24 247 784,18	5 682 741,44
Przychody ze sprzedaży	17 815 887,43	4 141 536,10	24 247 784,18	5 682 741,44
Pozostałe przychody				-
Koszty działalności operacyjnej	17 166 979,46	3 990 688,95	22 643 122,21	5 306 670,83
Amortyzacja	224 399,87	52 164,69	128 308,42	30 070,52
Zużycie materiałów i surowców	90 700,73	21 084,57	318 410,42	74 623,07
Usługi obce	244 476,93	56 831,86	165 620,52	38 815,04
Koszty świadczeń pracowniczych	208 154,19	48 388,16	177 022,91	41 487,31
Pozostałe koszty rodzajowe	122 660,83	28 514,11	110 978,23	26 009,00
Wartość sprzedanych produktów	16 276 586,91	3 783 705,56	19 225 468,66	4 505 705,21
Zmiana stanu produktów			2 517 313,05	589 960,68
Koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.				-
Zysk (strata) ze sprzedaży	648 907,97	150 847,15	1 604 661,97	376 070,61
Pozostałe przychody operacyjne	60 000,00	13 947,78	86 700,00	20 319,12
Pozostałe koszty operacyjne	8 748,83	2 033,78	193 017,35	45 235,79
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	700 159,14	162 761,15	1 498 344,62	351 153,94
Przychody finansowe	13 233 992,57	3 076 414,70	8 149 763,02	1 909 988,79
Koszty finansowe	1 336 086,78	310 590,85	2 487 783,00	583 039,98
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	12 598 064,93	2 928 585,00	7 160 324,64	1 678 102,76
Podatek dochodowy	1 767 108,31	410 787,44	-371 948,56	- 87 170,34
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	10 830 956,62	2 517 797,56	7 532 273,20	1 765 273,10
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej				
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	10 830 956,62	2 517 797,56	7 532 273,20	1 765 273,10
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	10 830 956,62	2 517 797,56	7 532 273,20	1 765 273,10

Zysk (strata) netto na jedną akcję (w zł/gr. na jedną akcję)	1,00	0,23	0,70	-
Z działalności kontynuowanej	1,00	0,23	0,70	0,16
Zwykły	1,00	0,23	0,70	0,16
Rozwodniony				-
Z działalności kontynuowanej i zaniechanej	1,00	0,23	0,70	0,16
Zwykły	1,00	0,23	0,70	0,16
Rozwodniony				

2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

	Za okres 12 miesięcy		Za okres 12 miesięcy	
	2019	2018	2019	2018
	w PLN		w EUR	
Sprawozdanie z przepływów pieniężnych				
Przeptywy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	- 6 535 728	- 2 248 182	- 1 519 315	- 526 887
Przeptywy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej razem	14 517 839	10 726 421	3 374 862	2 513 858
Przeptywy pieniężne netto z działalności finansowej razem	- 7 713 931	- 9 169 183	- 1 793 204	- 2 148 901
Przeptywy pieniężne netto, razem	268 180	- 5 157 388	62 342	- 1 208 692
Średni kurs w okresie			4,3018	4,2669

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 (4,3000);
- 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 jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2019

Sprawozdanie finansowe Orion Investment S.A za okres od 1 stycznia 2019 r. do 31 grudnia 2019 r. zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczne.

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

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

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 2019 rok.

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