

Raport Roczny

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

za rok obrotowy 2015



Kraków, 18 marca 2016 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 2015
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2015
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 2015 rok.

Kraków 18.03.2016

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2015, 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 2015 osiągnęła wynik netto na poziomie 4 939 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 14 070 tys. złotych. Zysk na sprzedaży wyniósł 334 tys. złotych. Tak znaczący wzrost przychodów spowodowany jest realizowaniem przez Spółkę jako generalny wykonawca budowy dwóch etapów inwestycji pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody - Ogród Różany i Ogród Jaśminowy”.

W związku z zakończeniem w 2015 roku II etapu projektu inwestycyjnego „Trzy Ogrody – Ogród Różany”, spółka celowa realizująca tą inwestycję, rozpoczęła przenoszenie własności lokali mieszkalnych. Do końca 2015 roku Spółce Orion Ogrody Sp. z o.o. udało się przenieść 1 427 metry kwadratowe z 6 718 wybudowanych, co daje 21% zrealizowanej sprzedaży. Zarząd planuje, że sprzedaż pozostałej części inwestycji zostanie zakończona do jesieni 2016 roku.

Drugą zakończoną inwestycją w roku 2015 była inwestycja pod nazwą marketingową „Zabierzów-Zacisze”. Inwestycja została oddana do użytkowania pod koniec 2015 roku, łącznie oddano 36 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej o powierzchni całkowitej od 94-137 mkw. Przesprzedaż tej inwestycji znajdzie odzwierciedlenie w wynikach spółki w roku 2016 kiedy dla tych budynków zostaną zawarte umowy przenoszące własność.

W roku 2015 Zarząd Spółki konsekwentnie realizował plany zmierzające do sprzedaży powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15” oraz pierwszego etapu inwestycji Trzy Ogrody - Ogród Wrzosowy. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca I półrocza 2016 roku.

Zarówno w 2015 roku jak i w minionych latach Spółka udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku. Dotychczasowe działania umieściły Spółkę wśród grona rzetelnych i szanowanych przez kontrahentów firm deweloperskich działających na rynku krakowskim.

Niewątpliwym sukcesem Spółki Orion Investment S.A. w roku 2015 był debiut w dniu 17 grudnia 2015 roku na rynku podstawowym GPW w Warszawie. Był to bardzo ważny krok w kierunku zwiększania rozpoznawalności wśród inwestorów oraz budowania ich zaufania do Spółki. Najbliższym celem dla Emitenta jest przeprowadzenie w pierwszej połowie 2016 roku emisji akcji serii G, w której inwestorom zaoferowane zostanie do 200.000 sztuk akcji. Pozyskany kapitał będzie przeznaczony na rozbudowę banku ziemi oraz finansowanie realizowanych przedsięwzięć inwestycyjnych. Plany Spółki zakładają równoczesne prowadzenie 3 projektów deweloperskich, każdy o wielkości od 8 do 15 tys. mkw powierzchni użytkowej.

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	31-12-2015 PLN	31-12-2015 EUR	31-12-2014 PLN	31-12-2014 EUR
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	1 517 581,96	356 114,50	1 769 413,17	415 131,07
Nieruchomości inwestycyjne				
Aktywa niematerialne				
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego i pozostałe aktywa	185 277,78	43 477,13		
Aktywa finansowe				
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży wyceniane metodą praw własności	22 453 490,86	5 268 917,25	22 539 357,45	5 288 073,92
Aktywa finansowe utrzymywane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	16 608 834,71	3 897 415,16	4 715 954,94	1 106 434,31
Razem aktywa finansowe	39 062 325,57	9 166 332,41	27 255 312,39	6 394 508,22
Razem aktywa trwałe	40 765 185,31	9 565 924,04	29 024 725,56	6 809 639,29
Aktywa obrotowe				
Zapasy	11 173 481,20	2 621 959,69	4 482 104,72	1 051 569,51
Aktywa finansowe				
Należności handlowe oraz pozostałe należności	4 767 924,40	1 118 837,12	4 988 171,66	1 170 300,46
Należności z tytułu podatku bieżącego	276 532,76	64 890,94	366 459,49	85 976,93
Aktywa finansowe utrzymywane do daty wymagalności i przeznaczone do sprzedaży				
Pozostałe aktywa finansowe w wartości godziwej				
rozliczane przez wynik finansowy	200 607,56	47 074,40	3 381,91	793,45
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	909 144,86	213 339,17	85 651,93	20 095,24
Razem aktywa finansowe	6 154 209,58	1 444 141,64	5 443 664,99	1 277 166,08
Razem aktywa obrotowe	17 327 690,78	4 066 101,32	9 925 769,71	2 328 735,59
AKTYWA RAZEM	58 092 876,09	13 632 025,36	38 950 495,27	9 138 374,88

	31-12-2015 PLN	31-12-2015 EUR	31-12-2014 PLN	31-12-2013 EUR
KAPITAŁ WŁASNY				
Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	31 805 955,74	7 463 558,78	29 883 027,46	7 011 009,89
Kapitały przypadające na udziały niekontrolujące				
Razem kapitały własne	31 805 955,74	7 463 558,78	29 883 027,46	7 011 009,89
ZOBOWIĄZANIA				
Zobowiązania długoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Kredyty i pożyczki	593 989,96	139 385,18	680 913,64	159 752,63
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania finansowe	10 576 871,70	2 481 959,80	59 626,76	13 989,34
Razem zobowiązania finansowe	11 170 861,66	2 621 344,99	740 540,40	173 741,97
Zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 946 435,73	456 748,97	2 557 543,29	600 038,31
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i obciążenia				
Razem zobowiązania długoterminowe	13 117 297,39	3 078 093,96	3 298 083,69	773 780,28
Zobowiązania krótkoterminowe				
Zobowiązania finansowe				
Zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania	1 495 050,37	350 827,26	5 396 622,53	1 266 129,21
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	757 640,42	177 787,26	117 888,00	27 658,31
Kredyty i pożyczki	1 472 233,60	345 473,10	86 911,68	20 390,79
Zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia				
Pozostałe zobowiązania finansowe w wartości godziwej rozliczane przez wynik finansowy	59 626,76	13 991,97	35 282,03	8 277,70
Pozostałe zobowiązania finansowe - weksle obce	9 153 000,00	2 147 835,27		
Razem zobowiązania finansowe	12 937 551,15	3 035 914,85	5 636 704,24	1 322 456,01
Rezerwy na pozostałe zobowiązania i inne obciążenia	232 071,81	54 457,78	132 679,88	31 128,71
Razem zobowiązania krótkoterminowe	13 169 622,96	3 090 372,63	5 769 384,12	1 353 584,71
Razem zobowiązania	26 286 920,35	6 168 466,58	9 067 467,81	2 127 364,99
RAZEM ZOBOWIĄZANIA I KAPITAŁY	58 092 876,09	13 632 025,36	38 950 495,27	9 138 374,88

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat

	01.01-31.12.2015	01.01-31.12.2015	01.01 - 31.12 2014	01.01 - 31.12 2014
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	PLN	EUR	PLN	EUR
Działalność kontynuowana				
Przychody	14 069 960,87	3 362 158,50	22 893 640,15	5 464 788,90
Przychody ze sprzedaży	14 069 960,87	3 362 158,50	22 893 640,15	5 464 788,90
Pozostałe przychody	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	13 735 992,87	3 282 353,49	18 220 122,87	4 349 204,61
Amortyzacja	102 987,94	24 610,00	54 280,81	12 957,01
Zużycie materiałów i surowców	6 723 825,26	1 606 725,59	495 796,85	118 348,38
Usługi obce	66 022,80	15 776,81	94 528,43	22 564,25
Koszty świadczeń pracowniczych	85 743,02	20 489,16	67 077,17	16 011,55
Pozostałe koszty rodzajowe	128 727,02	30 760,61	24 970,61	5 960,57
Wartość sprzedanych produktów	13 334 376,77	3 186 383,28	17 933 407,90	4 280 764,78
zmiana stanu produktów	-6 705 689,94	- 1 602 391,98	- 449 938,90	- 107 401,93
koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	333 968,00	79 805,01	4 673 517,28	1 115 584,29
Pozostałe przychody operacyjne	1 013,04	242,08	18 825,14	4 493,62
Pozostałe koszty operacyjne	2 247,10	536,97	929,11	221,78
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	332 733,94	79 510,12	4 691 413,31	1 119 856,14
Przychody finansowe	5 168 778,34	1 235 131,51	5 044 582,53	1 204 158,82
Koszty finansowe	458 714,03	109 614,33	116 556,87	27 822,52
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	5 042 798,25	1 205 027,30	9 619 438,97	2 296 192,44
Podatek dochodowy	103 666,44	24 772,14	887 953,29	211 957,44
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	4 939 131,81	1 180 255,16	8 731 485,68	2 084 235,00
Działalność zaniechana				
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	4 939 131,81	1 180 255,16	8 731 485,68	2 084 235,00
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	4 939 131,81	1 180 255,16	8 731 485,68	2 084 235,00

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

	31.12.2015	31.12.2015	31.12.2014	31.12.2014
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 6 699 820,39	- 1 600 989,39	1 471 117,26	351 160,64
Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	- 6 667 816,44	- 1 593 341,72	- 3 868 267,69	- 923 368,51
Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	14 191 129,76	3 391 113,02	1 946 439,52	464 621,66
Przepływy pieniężne netto, razem	823 492,93	196 781,91	- 450 710,91	- 107 586,21
Środki pieniężne na początek okresu	85 651,93	20 467,39	536 362,84	128 031,61
Środki pieniężne na koniec okresu	909 144,86	217 249,30	85 651,93	20 445,40

1. 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).

2. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2014:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2014 roku (4,2623 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2014 (4,1893 zł)

3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2015

Sprawozdanie finansowe Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczного.

4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2015

Sprawozdanie Zarządu Orion Investment S.A. z działalności Spółki w 2015 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczного.

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. BDI Audyt Sp. z o.o. z siedzibą w Krakowie przy ul. Ślicznej 30 lok. 47, wpisany na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Izbę Biegłych Rewidentów pod nr 3036, 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 2015 rok.

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2015 r. do 31 grudnia 2015 r. Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Roczego.