

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

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2014**



Kraków, 9 kwietnia 2015 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 2014
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2014
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 2014 rok.

Kraków 09.04.2015

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2014, podsumowujący działalność Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

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

W roku 2014 Grupa konsekwentnie realizowała plany zmierzające do sprzedaży powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15”. W trakcie całego roku 2014 udało się sprzedać blisko 10 % powierzchni tej inwestycji. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca roku 2015. Przychody ze sprzedaży lokali w spółce celowej przekroczyły w roku 2014 kwotę 3 317 tys. złotych.

W związku z zakończeniem w 2014 roku I etapu projektu inwestycyjnego „Trzy Ogrody – Ogród Wrzosowy”, spółka celowa realizująca tę inwestycję, przenosiła własność lokali mieszkalnych. W jej sprawozdaniu ujęto przychody ze sprzedaży w wysokości 27 215 tys. złotych.

Dzięki uwolnieniu środków pochodzących z tych inwestycji Grupa rozpoczęła realizację drugiego etapu inwestycji Trzy Ogrody w Opatkowicach pod nazwą marketingową „Trzy Ogrody – Ogród Różany”. Projekt ten zakłada budowę 106 mieszkań o powierzchni od 32 do 151 metrów w 23 budynkach. Na dzień 31.12.2014 stopień zaawansowania prowadzonych prac ukształtował się na poziomie 53 %. Oddanie do użytkowania planowane jest na jesień 2015 roku.

W listopadzie 2014 roku Spółka dominująca w Grupie uzyskała ostateczną decyzję na budowę 30 budynków w zabudowie szeregowej i bliźniaczej w Zabierzowie. Pozwoliło to na zagażowanie się Grupy w nowy projekt inwestycyjny. Zarząd planuje zakończenie tej inwestycji do końca 2015 roku. Docelowo powstać ma 36 domków jednorodzinnych o powierzchni sprzedażowej około 3 400 mkw.

Grupa Kapitałowa w roku 2014 osiągnęła wynik netto na poziomie 8 528 tys. Przychody ze sprzedaży wyniosły 30 536 tys. złotych i były ośmiokrotnie wyższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 10 470 tys. złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 8 528 tys. złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na poziomie 28% i jest wartością zadowalającą, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i realizację dwóch projektów inwestycyjnych.

Rentowność kapitału własnego Grupy wyniosła w 2014 roku 30,73%. Rentowność aktywów w tym samym okresie wyniosła 22,72%. Zadłużenie Grupy jest na niskim poziomie. Współczynnik zadłużenia obrazujący udział kapitałów obcych w kapitałach ogółem wynosi 0,26. Wskaźnik pokrycia zobowiązań kapitałem własnym wynosi 2,84.

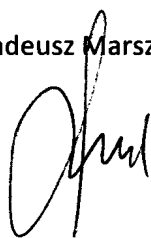
Zarówno w 2014 roku jak i w minionych latach Grupa Orion Investment S.A. udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku.

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	31-12-2014 PLN	31-12-2013 PLN	31-12-2014 EUR	31-12-2013 EUR
Aktywa trwałe	1 700 783,80	1 617 463,48	399 029,59	390 013,38
Wartość firmy		-	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 581 200,72	1 477 800,61	370 973,59	356 336,95
Nieruchomości inwestycyjne			-	-
Wartości niematerialne inwestycyjne			-	-
Pożyczki długoterminowe	-		-	-
Pozostałe należności długoterminowe			-	-
Inwestycje w udziały i akcje	83 904,48	41 808,23	19 685,26	10 081,07
Pozostałe aktywa finansowe			-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe			-	-
Aktywa na podatek odroczony	35 678,60	97 854,63	8 370,74	23 595,35
			-	-
Aktywa obrotowe	35 831 816,64	32 049 849,95	8 406 685,74	7 728 069,53
Zapasy	30 645 817,80	26 729 959,43	7 189 972,03	6 445 302,72
Pożyczki	1 246 028,67	1 934 159,15	292 337,16	466 377,11
Należności z tytułu dostaw i usług	160 240,89	88 969,03	37 594,93	21 452,79
Należności z tytułu podatku bieżącego	560 616,78	426 020,38	131 529,17	102 724,82
Należności pozostałe	-		-	-
Pozostałe aktywa finansowe	-		-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	3 202 087,06	2 842 946,90	751 258,02	685 509,96
Pozostałe aktywa niefinansowe	17 025,44	27 795,06	3 994,43	6 702,13
			-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży		-	-	-
			-	-
Aktywa razem	37 532 600,44	33 667 313,43	8 805 715,33	8 118 082,91

Raport Roczny za 2014 rok
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

Pasywa	31-12-2014 PLN	31-12-2013 PLN	31-12-2014 EUR	31-12-2013 EUR
Razem kapitały	27 747 611,91	19 311 557,17	6 510 009,13	4 656 529,02
Kapitał podstawowy	10 823 120,00	10 823 120,00	2 539 267,53	2 609 741,51
Akcje własne	- 52 675,31	- 52 675,31	- 12 358,42	- 12 701,42
Kapitał zapasowy	6 831 047,83	8 733 103,32	1 602 667,07	2 105 783,01
Pozostałe kapitały rezerwowe	2 000 000,00		469 230,23	-
Nie podzielony wynik z lat ubiegłych	-381 600,23	347 914,83	-89 529,18	- 83 891,50
Wynik finansowy za rok obrotowy	8 527 719,62	155 923,99	2 000 731,91	37 597,41
Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego			-	-
Zobowiązanie długoterminowe	4 853 062,10	9 259 196,60	1 138 601,72	2 232 638,07
Rezerwa na podatek odroczony	1 453 717,09	1 479 879,62	341 064,00	356 838,26
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	3 339 718,25	7 710 244,86	783 548,38	1 859 144,69
Pozostałe zobowiązania finansowe	59 626,76	69 072,12	13 989,34	16 655,12
Pozostałe zobowiązania		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	4 931 926,43	5 096 559,66	1 157 104,48	1 228 915,81
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	617 275,02	1 775 494,53	144 822,05	428 118,86
Pozostałe zobowiązania finansowe	66 573,10	85 147,58	15 619,06	20 531,34
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	2 639 470,69	1 551 200,69	619 259,72	374 035,66
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	197 489,73	20 589,56	46 334,08	4 964,69
Pozostałe zobowiązania	21 097,01	17 841,71	4 949,68	4 302,11
Rezerwy krótkoterminowe	132 679,88	1 646 285,59	31 128,71	396 963,15
Wpłaty na poczet przyszłych dostaw	1 257 341,00	-	294 991,20	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia				
Pasywa razem	37 532 600,44	33 667 313,43	8 805 715,33	8 118 082,91

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

	01.01-31.12 2014 PLN	01.01-31.12 2013 PLN	01.01-31.12 2014 EUR	01.01-31.12 2013 EUR
SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW				
Działalność kontynuowana				
Przychody	30 536 037,01	4 022 903,49	7 289 054,74	955 332,10
Przychody ze sprzedaży	30 536 037,01	4 022 903,49	7 289 054,74	955 332,10
Pozostałe przychody	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	20 065 947,29	3 668 475,83	4 789 809,11	871 165,00
Amortyzacja	153 574,45	50 698,24	36 658,74	12 039,48
Zużycie materiałów i surowców	3 739 865,60	45 251,33	892 718,50	10 745,98
Usługi obce	13 521 401,69	8 170 802,77	3 227 604,06	1 940 347,37
Koszty świadczeń pracowniczych	254 561,95	215 594,03	60 764,79	51 197,82
Pozostałe koszty rodzajowe	2 632 529,07	675 693,79	628 393,54	160 459,22
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	3 281 942,99	639 969,43	783 410,83	151 975,64
zmiana stanu produktów	- 3 517 928,46	- 6 129 533,76	- 839 741,36	-1 455 600,51
koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.			-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	10 470 089,72	354 427,66	2 499 245,63	84 167,10
Pozostałe przychody operacyjne	99 548,84	16 868,64	23 762,64	4 005,85
Pozostałe koszty operacyjne	3 513,11	704,52	838,59	167,30
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	10 566 125,45	370 591,78	2 522 169,68	88 005,65
Przychody finansowe	124 929,66	90 484,25	29 821,13	21 487,59
Koszty finansowe	132 678,00	181 846,67	31 670,68	43 183,73
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	10 558 377,11	279 229,36	2 520 320,13	66 309,51
Podatek dochodowy	2 030 657,49	123 305,37	484 724,77	29 281,73
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	8 527 719,62	155 923,99	2 035 595,35	37 027,78
Działalność zaniechana	-	-	-	-
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej			-	-
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	8 527 719,62	155 923,99	2 035 595,35	37 027,78
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do	-	-	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń	-	-	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych dochodów	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	8 527 719,62	155 923,99	2 035 595,35	37 027,78

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01 - 31.12.	01.01 - 31.12.	01.01 - 31.12.	01.01 - 31.12.
	2014	2013	2014	2013
	PLN	PLN	EUR	EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej razem	6 276 119,68	- 1 647 766,48	1 498 130,88	- 391 300,52
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	557 973,47	- 2 122 604,52	133 190,14	- 504 061,87
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 6 474 952,99	5 819 783,34	- 1 545 593,06	1 382 043,06
Przepływy pieniężne netto, razem	359 140,16	2 049 412,34	85 727,96	486 680,68
Środki pieniężne na początek okresu	2 842 946,90	793 534,56	678 620,99	188 443,26
Środki pieniężne na koniec okresu	3 202 087,06	2 842 946,90	764 348,95	675 123,94

1. 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).

2. Kursy użyte do przeliczenia złotych na euro w odniesieniu do danych osiągniętych w roku 2013:

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2013 roku (4,1472 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2013 (4,2110 zł)

3. Roczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2014

Sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.

4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2014

Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w 2014 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczego.

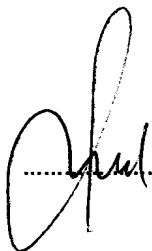
5. Oświadczenie Zarządu dotyczące rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego i sprawozdania z działalności:

5.1 Oświadczenie dotyczące rzetelności skonsolidowanego sprawozdania finansowego

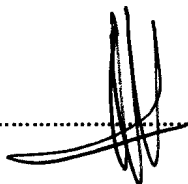
OŚWIADCZENIE

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

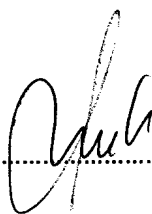


5.2 Oświadczenie dotyczące wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania finansowego

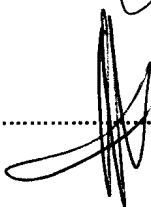
OŚWIADCZENIE

Zarząd jednostki dominującej Orion Investment S.A. z siedzibą w Krakowie, przy ul. Przemysłowej 13 oświadcza, że podmiot uprawniony do badania sprawozdania finansowego, tj. 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 2014 rok.

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Roczego.