

Raport Roczny

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

za rok obrotowy 2013



Kraków, 10 kwietnia 2014 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 2013
4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2013
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 2013 rok.

Kraków 10.04.2014

Szanowni Akcjonariusze,

Z przyjemnością przekazuję na Państwa ręce raport roczny za rok obrotowy 2013, 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 2013 osiągnęła wynik netto na poziomie 718 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 6 447 tys. złotych i były sześć razy wyższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 547 tys. złotych i był prawie trzy razy wyższy w porównaniu do zysku na sprzedaży z roku ubiegłego. Tak znaczący wzrost przychodów jest spowodowany realizowaniem kontraktu Spółki jako generalny wykonawca budowy osiedla pod nazwą marketingowa „Trzy ogrody”. Oddanie do użytkowania I etapu osiedla przewiduje się na II i III kwartał 2014.

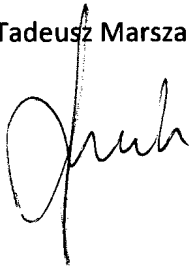
W roku 2013 Zarząd Spółki konsekwentnie realizował plany zmierzające do sprzedaży powierzchni inwestycji „Przemysłowa 15”. W trakcie całego roku 2013 udało się przekazać nabywcom własność blisko 10 % powierzchni tej inwestycji. Zarząd liczy, iż obecny poziom popytu na produkty Spółki pozwoli na sprzedaż pozostałej powierzchni do końca roku 2014. Przychody ze sprzedaży lokali w spółce celowej przekroczyły w roku 2013 kwotę 3,9 milionów złotych.

Zarówno w 2013 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.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Tadeusz Marszałik', positioned to the right of the typed name and title.

2. Wybrane jednostkowe dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje z jednostkowego bilansu

AKTYWA	31-12-2013 PLN	31-12-2012 PLN	31-12-2013 EUR	31-12-2012 EUR
Aktywa trwałe	19 599 457,07	18 558 840,75	4 725 949,33	4 539 611,75
Wartość firmy	-	-	-	-
Pozostałe wartości niematerialne	-	-	-	-
Rzeczowe aktywa trwałe	1 610 682,30	1 301 828,44	388 378,26	318 435,60
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	-	-
Wartości niematerialne inwestycyjne	-	-	-	-
Pożyczki długoterminowe	339 123,29	-	81 771,63	-
Pozostałe należności długoterminowe	-	-	-	-
Inwestycje w udziały i akcje wyceniane metodą praw własności	17 601 806,48	17 256 736,16	4 244 262,75	4 221 108,60
Pozostałe aktywa finansowe	-	-	-	-
Pozostałe aktywa niematerialne	-	-	-	-
Aktywa z tytułu podatku odroczonego	47 845,00	276,15	11 536,70	67,55
	-	-	-	-
Aktywa obrotowe	6 718 390,94	6 263 504,48	1 619 982,38	1 532 093,46
Zapasy	3 961 332,48	3 690 839,96	955 182,41	902 803,18
Pożyczki	-	-	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	1 473 461,64	17 418,49	355 290,71	4 260,67
Bieżące aktywa podatkowe	146 168,42	77 094,88	35 245,09	18 857,90
Należności z tytułu kontraktów budowlanych	-	-	-	-
Pozostałe aktywa finansowe	600 000,00	2 200 000,00	144 675,93	538 134,14
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	536 362,84	275 710,80	129 331,32	67 440,63
Pozostałe aktywa niefinansowe	1 065,56	2 440,35	256,93	596,93
	-	-	-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży	-	-	-	-
Aktywa razem	26 317 848,01	24 822 345,23	6 345 931,72	6 071 705,21

Raport Roczny za 2013 rok
Spółki Orion Investment S.A.

Pasywa	31-12-2013 PLN	31-12-2012 PLN	31-12-2013 EUR	31-12-2012 EUR
Razem kapitały	21 800 928,98	21 624 218,68	5 256 782,64	5 289 422,90
Kapitał podstawowy	10 823 120,00	10 823 120,00	2 609 741,51	2 647 404,73
Akcje własne	-	-	-	-
Kapitał zapasowy	10 259 942,68	9 073 871,21	2 473 944,51	2 219 527,23
Pozostałe kapitały rezerwowe	-	-	-	-
Nie podzielony wynik z lat ubiegłych	-	828 208,45	-	202 585,11
Wynik finansowy za rok obrotowy	717 866,30	2 555 435,92	173 096,62	625 076,05
Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego	-	-	-	-
Zobowiązanie długoterminowe	2 603 804,75	2 657 208,19	627 846,44	649 970,20
Rezerwa na podatek odroczony	1 830 497,00	1 775 174,85	441 381,41	434 219,18
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych	-	-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe	-	-	-	-
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	767 825,32	863 750,41	185 143,07	211 278,90
Pozostałe zobowiązania finansowe	5 482,43	18 282,93	1 321,96	4 472,12
Pozostałe zobowiązania	-	-	-	-
Przychody przyszłych okresów	-	-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	1 913 114,28	540 918,36	461 302,63	132 312,11
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	95 494,53	86 923,68	23 026,27	21 262,09
Pozostałe zobowiązania finansowe	18 480,72	18 480,72	4 456,19	4 520,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 331 729,23	54 459,43	321 115,27	13 321,13
Bieżące zobowiązania podatkowe	7 547,17	2 789,10	1 819,82	682,23
Pozostałe zobowiązania	7 731,81	107 426,43	1 864,34	26 277,20
Rezerwy krótkoterminowe	205 775,29	270 839,00	49 617,88	66 248,96
Zobowiązania z tytułu kontraktów budowlanych	246 355,53	-	59 402,86	-
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia	-	-	-	-
Pasywa razem	26 317 848,01	24 822 345,23	6 345 931,72	6 071 705,21

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	2013	2012	2013	2012
	PLN	PLN	EUR	EUR
Działalność kontynuowana				
Przychody	6 446 659,33	196 924,65	1 530 909,36	47 183,40
Przychody ze sprzedaży	6 446 659,33	196 924,65	1 530 909,36	47 183,40
Pozostałe przychody	-	-	-	-
Koszty działalności operacyjnej	5 899 757,40	574 039,02	1 401 034,77	137 540,50
Amortyzacja	50 147,87	50 047,14	11 908,78	11 991,36
Zużycie materiałów i surowców	25 706,61	140 252,65	6 104,63	33 604,72
Usługi obce	338 441,91	270 314,68	80 370,91	64 767,75
Koszty świadczeń pracowniczych	60 889,16	60 317,25	14 459,55	14 452,09
Pozostałe koszty rodzajowe	36 569,51	56 939,56	8 684,28	13 642,79
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	5 549 171,74	-	1 317 780,04	-
zmiana stanu produktów	- 161 169,40	- 3 832,26	- 38 273,43	- 918,21
koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.	-	-	-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	546 901,93	- 377 114,37	129 874,60	- 90 357,09
Pozostałe przychody operacyjne	16 609,42	7 527,84	3 944,29	1 803,68
Pozostałe koszty operacyjne	152,21	3 262,90	36,15	781,80
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	563 359,14	- 372 849,43	133 782,75	- 89 335,21
Przychody finansowe	389 764,72	3 602 350,10	92 558,71	863 127,78
Koszty finansowe	62 094,56	241 880,67	14 745,80	57 954,92
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	891 029,30	2 987 620,00	211 595,65	715 837,65
Podatek dochodowy	173 163,00	640 451,47	41 121,59	153 453,01
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	717 866,30	2 347 168,53	170 474,07	562 384,64
Działalność zaniechana	-	208 267,39	-	49 901,14
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	208 267,39	-	49 901,14
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej i zaniechanej	717 866,30	2 555 435,92	170 474,07	612 285,78
Inne całkowite dochody	-	-	-	-
Skutki wyceny aktywów finansowych dostępnych do	-	-	-	-
Rachunkowość zabezpieczeń	-	-	-	-
Skutki aktualizacji majątku trwałego	-	-	-	-
Zyski i straty aktuarialne	-	-	-	-
Podatek dochodowy dotyczący innych całkowitych	-	-	-	-
Inne całkowite dochody netto	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	717 866,30	2 555 435,92	170 474,07	612 285,78

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	31.12.2013	31-12-2012	31.12.2013	31-12-2012
	PLN	PLN	PLN	PLN
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	75 501,02	- 14 826,00	17 929,48	- 3 552,33
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	886 139,51	5 281 793,00	210 434,46	1 265 524,49
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	- 700 988,49	- 5 135 556,00	- 166 466,04	- 1 230 485,91
Przepływy pieniężne netto, razem	260 652,04	131 411,00	61 897,90	31 486,25
Środki pieniężne na początek okresu	275 710,80	144 299,80	65 473,95	34 574,42
Środki pieniężne na koniec okresu	536 362,84	275 710,80	127 371,85	66 060,67

1. 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).

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

- pozycje bilansowe według średniego kursu NBP na dzień 31 grudnia 2012 roku (4,0882 zł);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów NBP na koniec każdego miesiąca roku 2012 (4,1736 zł)

3. Roczne jednostkowe sprawozdanie finansowe za rok 2013

Sprawozdanie finansowe Orion Investment S.A. za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. zostało przedstawione w załączniku Nr 1 do niniejszego Raportu Roczego.

4. Sprawozdanie z Zarządu z działalności Orion Investment S.A. w roku 2013

Sprawozdanie Zarządu Orion Investment S.A. z działalności Spółki w 2013 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 oraz jej wynik finansowy, oraz że sprawozdanie z działalności Zarządu zawiera prawdziwy obraz sytuacji Spółki, w tym opis podstawowych zagrożeń i ryzyk.



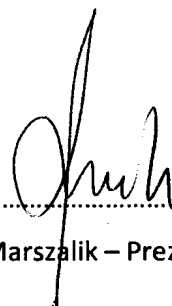
.....

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

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

6. Opinia oraz raport podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych z badania rocznego sprawozdania finansowego za 2013 rok.

Opinia i raport niezależnego biegłego rewidenta z badania sprawozdania finansowego za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Orion Investment S.A. zostały przedstawione w załączniku Nr 3 do Raportu Roczego.