

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

**Raport Roczny
za rok obrotowy 2013**



Kraków, 10 kwietnia 2014 roku

Spis treści

1. Pismo Zarządu 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 2013
4. Sprawozdanie Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A. w roku 2013
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 skonsolidowanego 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 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 2013 Grupa konsekwentnie realizowała 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 Spółek Grupy Kapitałowej 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.

Dzięki uwolnieniu środków pochodzących z przedmiotowej inwestycji Grupa rozpoczęła realizację drugiej inwestycji, budowę I etapu osiedla Trzy ogrody. Inwestycja zlokalizowana jest w południowej części Krakowa, w obrębie ulic Taklińskiego i Dębskiego. Składa się z domów wielorodzinnych oraz jednorodzinnych wraz z drogami dojazdowymi, parkingiem, sklepem, przedszkolem, placami zabaw i terenami rekreacyjnymi.

Posiadane na dzień bilansowy pozwolenia na budowę umożliwią wybudowanie około 22 tysięcy metrów kwadratowych powierzchni użytkowej mieszkalnej. W I etapie inwestycji oferowane są mieszkania w najpopularniejszym segmencie rynkowym, o przeważającej powierzchni 40-55 metrów kwadratowych. Zakończenie prac budowlanych I etapu planowane jest na II kwartał 2014 roku.

Grupa Kapitałowa w roku 2013 osiągnęła wynik netto na poziomie 156 tys. złotych. Przychody ze sprzedaży wyniosły 4 023 tys. złotych i były o 29% niższe niż w roku ubiegłym. Zysk na sprzedaży wyniósł 354 tys. złotych. Po uwzględnieniu podatku dochodowego wynik netto kształtował się na poziomie 156 tys. złotych, co oznacza rentowność sprzedaży netto na poziomie 4% i jest wartością zadowalającą, z uwagi na prowadzenie przedsprzedaży i budowy nowej inwestycji położonej w Krakowie – Opatkowicach.

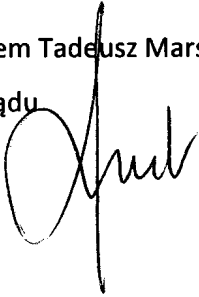
Zarówno w 2013 roku jak i w minionych latach Grupa Orion Investment S.A. udowodniła, iż jest w stanie realizować swoje plany inwestycyjne i zmieniać swoją strategię celem odniesienia sukcesu na dynamicznie zmieniającym się rynku.

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'T. Marszałik', positioned to the right of the printed name and title.

2. Wybrane skonsolidowane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego bilansu

AKTYWA	31.12.2013 PLN	31.12.2012 PLN	31.12.2013 EUR	31.12.2012 EUR
Aktywa trwałe	1 617 463,48	1 236 809,29	390 013,38	302 531,50
Wartość firmy			-	-
Pozostałe wartości niematerialne		166,83	-	40,81
Rzeczowe aktywa trwałe	1 477 800,61	1 017 564,64	356 336,95	248 902,85
Nieruchomości inwestycyjne			-	-
Wartości niematerialne inwestycyjne			-	-
Pożyczki długoterminowe		178 771,82	-	43 728,74
Pozostałe należności długoterminowe			-	-
Inwestycje w udziały i akcje	41 808,23	31 104,00	10 081,07	7 608,24
Pozostałe aktywa finansowe			-	-
Pozostałe aktywa niefinansowe			-	-
Aktywa na podatek odroczony	97 854,63	9 202,00	23 595,35	2 250,87
			-	-
Aktywa obrotowe	32 049 849,95	28 110 827,59	7 728 069,53	6 876 089,13
Zapasy	26 729 959,43	25 823 696,89	6 445 302,72	6 316 642,26
Pożyczki	1 934 159,15	-	466 377,11	-
Należności z tytułu dostaw i usług	88 969,03	10 046,07	21 452,79	2 457,33
Należności z tytułu podatku bieżącego	426 020,38	1 431 183,36	102 724,82	350 076,65
Należności pozostałe		2 095,00	-	512,45
Pozostałe aktywa finansowe			-	-
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	2 842 946,90	793 534,56	685 509,96	194 103,65
Pozostałe aktywa niefinansowe	27 795,06	50 271,71	6 702,13	12 296,78
			-	-
Aktywa klasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży			-	-
			-	-
Aktywa razem	33 667 313,43	29 347 636,88	8 118 082,91	7 178 620,63

Raport Roczny za 2013 rok
Grupy Kapitałowej Orion Investment S.A.

	31.12.2013	31.12.2012	31.12.2013	31.12.2012
	PLN	PLN	EUR	EUR
Razem kapitały	19 311 557,17	19 707 781,78	4 656 529,02	4 820 650,11
Kapitał podstawowy	10 823 120,00	10 823 120,00	2 609 741,51	2 647 404,73
Akcje własne	- 52 675,31	- 43 890,00	- 12 701,42	- 10 735,78
Kapitał zapasowy	8 733 103,32	9 073 871,21	2 105 783,01	2 219 527,23
Pozostałe kapitały rezerwowe			-	-
Nie podzielony wynik z lat ubiegłych	- 347 914,83	- 1 157 723,66	- 83 891,50	- 283 186,65
Wynik finansowy za rok obrotowy	155 923,99	1 012 404,23	37 597,41	247 640,58
Odpis z zysku netto w ciągu roku obrotowego			-	-
Zobowiązanie długoterminowe	9 259 196,59	2 691 281,34	2 232 638,07	658 304,72
Rezerwa na podatek odroczony	1 479 879,61	1 409 248,00	356 838,26	344 711,12
Rezerwy z tytułu świadczeń pracowniczych		-	-	-
Pozostałe rezerwy długoterminowe		-	-	-
Długoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	7 710 244,86	1 263 750,41	1 859 144,69	309 121,47
Pozostałe zobowiązania finansowe	69 072,12	18 282,93	16 655,12	4 472,12
Pozostałe zobowiązania		-	-	-
Zobowiązania krótkoterminowe	5 096 559,66	6 948 573,76	1 228 915,81	1 699 665,81
Krótkoterminowe pożyczki i kredyty bankowe	1 775 494,53	1 316 923,68	428 118,86	322 128,00
Pozostałe zobowiązania finansowe	85 147,58	18 480,72	20 531,34	4 520,50
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	1 551 200,69	3 761 172,25	374 035,66	920 006,91
Zobowiązania z tytułu podatku bieżącego	20 589,56	1 335 205,79	4 964,69	326 599,92
Pozostałe zobowiązania	17 841,71	245 952,32	4 302,11	60 161,52
Rezerwy krótkoterminowe	1 646 285,59	270 839,00	396 963,15	66 248,96
Zobowiązania związane bezpośrednio z aktywami			-	-
klasyfikowanymi jako przeznaczone do zbycia			-	-
Razem kapitały	33 667 313,42	29 347 636,88	8 118 082,91	7 178 620,63

2.2 Wybrane pozycje ze skonsolidowanego rachunku zysków i strat

SPRAWOZDANIE Z CAŁKOWITYCH DOCHODÓW	01.01-31.12.2013	01.01- 31.12.2012	01.01-31.12.2013	01.01-31.12.2012
	PLN	PLN	EUR	EUR
Działalność kontynuowana				
Przychody	4 022 903,49	6 992 086,48	955 332,10	1 675 313,03
Przychody ze sprzedaży	4 022 903,49	6 837 230,62	955 332,10	1 638 209,37
Pozostałe przychody		154 855,86	-	37 103,67
Koszty działalności operacyjnej	3 668 475,83	5 822 379,42	871 165,00	1 395 049,70
Amortyzacja	50 698,24	45 041,70	12 039,48	10 792,05
Zużycie materiałów i surowców	45 251,33	153 009,55	10 745,98	36 661,29
Usługi obce	8 170 802,77	1 349 017,36	1 940 347,37	323 226,32
Koszty świadczeń pracowniczych	215 594,03	545 072,89	51 197,82	130 600,17
Pozostałe koszty rodzajowe	675 693,79	478 730,77	160 459,22	114 704,52
Wartość sprzedanych towarów i materiałów	639 969,43	1 097 901,71	151 975,64	263 058,68
zmiana stanu produktów	- 6 129 533,76	2 153 605,44	- 1 455 600,51	516 006,67
koszt wytworzenia produktów na potrzeby wł. jedn.			-	-
Zysk (strata) ze sprzedaży	354 427,66	1 169 707,06	84 167,10	280 263,34
Pozostałe przychody operacyjne	16 868,64	8 704,97	4 005,85	2 085,72
Pozostałe koszty operacyjne	704,52	3 346,82	167,30	801,90
Zysk (strata) z działalności operacyjnej	370 591,78	1 175 065,21	88 005,65	281 547,16
Przychody finansowe	90 484,25	84 998,55	21 487,59	20 365,76
Koszty finansowe	181 846,67	190 113,92	43 183,73	45 551,54
Zysk (strata) przed opodatkowaniem	279 229,36	1 069 949,84	66 309,51	256 361,38
Podatek dochodowy	123 305,37	265 813,00	29 281,73	63 689,14
Zysk (strata) netto z działalności kontynuowanej	155 923,99	804 136,84	37 027,78	192 672,24
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	155 923,99	1 012 404,23	37 027,78	242 573,37
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	155 923,99	1 012 404,23	37 027,78	242 573,37

2.2 Wybrane pozycje z jednostkowych przepływów pieniężnych

SPRAWOZDANIE Z PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH	01.01- PLN	01.01- PLN	01.01-31.12.2013 EUR	01.01-31.12.2012 EUR
Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	- 1 647 766,49	- 3 190 110,43	- 391 300,52	- 764 354,62
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej	- 2 122 604,52	6 374 396,17	- 504 061,87	1 527 313,63
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej	5 819 783,35	- 2 716 434,37	1 382 043,07	- 650 861,22
Przepływy pieniężne netto, razem	2 049 412,34	467 851,37	486 680,68	112 097,80
Środki pieniężne na początek okresu	793 534,56	325 683,19	188 443,26	78 034,12
Środki pieniężne na koniec okresu, w tym:	2 842 946,90	793 534,56	675 123,94	190 131,91

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 2012:

- 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 skonsolidowane sprawozdanie finansowe za rok 2013

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

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

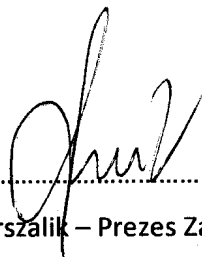
Sprawozdanie Zarządu Orion Investment S.A. z działalności Spółki w 2013 roku, zostało przedstawione w załączniku Nr 2 do niniejszego Raportu Roczного.

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 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.



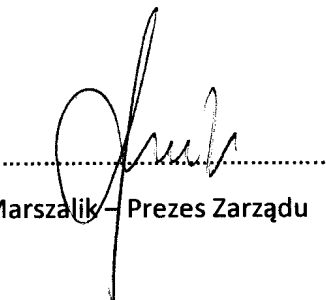
.....

Tadeusz Marszałik – Prezes Zarządu

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

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 Rocznego.