

WIKANA S.A.

Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2014 r.

Spis treści

Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	4
Rachunek przepływów pieniężnych	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6	27 105	25 296
Koszt własny sprzedaży	8	(25 310)	(22 421)
Zysk brutto na sprzedaży		1 795	2 875
Koszty sprzedaży	8	(904)	(710)
Koszty ogólnego zarządu	8	(3 770)	(3 712)
Pozostałe przychody operacyjne	9	4 612	812
Pozostałe koszty operacyjne	8	(10 603)	(6 896)
Zyski z inwestycji	10	1 182	4 786
Strata na działalności operacyjnej		(7 688)	(2 845)
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Koszty finansowe	11	(5 932)	(9 118)
Strata przed opodatkowaniem		(13 620)	(11 963)
Podatek dochodowy	12	-	(85)
Strata netto z działalności kontynuowanej		(13 620)	(12 048)
Działalność zaniechana			
Zysk/ (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Strata netto		(13 620)	(12 048)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		(13 620)	(12 048)
Strata przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej			
Podstawowa (zł)	25	-0,77	-0,07
Rozwodniona (zł)	25	-0,77	-0,07

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	161	318
Wartości niematerialne	14	308	431
Nieruchomości inwestycyjne	15	9 365	9 278
Udzielone pożyczki	16	25 199	7 834
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	9 716	10 191
Pozostałe aktywa długoterminowe	18	-	2 162
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	-	-
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	-	1 246
Aktywa trwałe razem		44 749	31 460
Aktywa obrotowe			
Zapasy	21	32 007	54 755
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	25 508	33 359
Krótkoterminowe aktywa finansowe	17	-	13 262
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	81	349
Aktywa obrotowe razem		57 596	101 725
Aktywa razem		102 345	133 185

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincetowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych	Nota	31-gru-14	31-gru-13
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	24	40 030	33 533
Akcje własne		(1)	-
Kapitał zapasowy		67 068	61 225
Zyski/ (Straty) zatrzymane		(66 245)	(52 625)
Kapitał własny		40 852	42 133
Kapitał własny razem		40 852	42 133
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	3 045	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	19 789	28 142
Rezerwy	30	4	3
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	20	-	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	31	779	788
Zobowiązania długoterminowe razem		23 617	28 933
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	8 842	22 294
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	9 011	1 118
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	17 663	16 262
Rezerwy	30	1 386	4 147
Przychody przyszłych okresów	29	974	18 298
Zobowiązania krótkoterminowe razem		37 876	62 119
Zobowiązania razem		61 493	91 052
Kapitał własny i zobowiązania razem		102 345	133 185

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincetowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

01-sty-14
31-gru-14

01-sty-13
31-gru-13

Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej

Strata netto za okres	(13 620)	(12 048)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	382	192
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(962)	(119)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(87)	(183)
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	-	612
Koszty finansowe	4 197	3 783
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	57	115
Likwidacja środków trwałych	-	-
Podatek dochodowy	-	85
Zmiana stanu zapasów	22 748	(2 673)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 667	(6 663)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(2 760)	3 897
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	8 725	19 455
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(18 073)	(1 957)
Koszty emisji obligacji	-	174
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 274	4 670

Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej

Odsetki otrzymane	134	356
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	201	17
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	748	2 040
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	(208)	(528)
Nabycie aktywów finansowych	(787)	(585)
Sprzedaż aktywów finansowych	535	-
Pożyczki udzielone	(6 485)	(15 998)
Sprzedaż aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży	-	28
Splata udzielonych pożyczek	852	3 884
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(5 010)	(10 786)

Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Wpływy netto z emisji akcji	6 443	-
Nabycie akcji własnych	(5)	-
Wpływy netto z emisji obligacji	(461)	(438)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	412	16 551
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(3 210)	(7 954)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(48)	(53)
Odsetki zapłacone	(1 663)	(2 182)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	1 468	5 924
Przepływy pieniężne netto, razem	(268)	(192)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	349	541
Środki pieniężne na koniec okresu	81	349
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.

	Nota	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski/ (Straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
<i>w tysiącach złotych</i>						
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.	24	33 533	-	57 952	(37 304)	54 181
Podział wyniku		-	-	3 273	(3 273)	-
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	(12 048)	(12 048)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.		33 533	-	61 225	(52 625)	42 133
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2014 r.	24	33 533	-	61 225	(52 625)	42 133
Podział wyniku		-	-	-	-	-
Emisja akcji		6 497	-	5 847	-	12 344
Nabycie akcji w celu umorzenia		-	(1)	(4)	-	(5)
Całkowite dochody ogółem		-	-	-	(13 620)	(13 620)
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2014 r.		40 030	(1)	67 068	(66 245)	40 852

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincetowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku

Informacje objaśniające

1. Dane Spółki

Wikana S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedzibą Spółki jest Lublin. Biuro Zarządu Spółki mieści się w Lublinie (20-703), przy ul. Cisowej 11.

Spółka została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Spółka zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Spółka została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką Wikana S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz Wikana S.A. Spółka zmieniła nazwę na Wikana S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1995 roku z późniejszymi zmianami. Obecnie akta Spółki znajdują się w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie w siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki są:

- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych
- działalność deweloperska,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo - księgowa.

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2014 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2013 roku.

2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE" przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. Pomimo straty netto odnotowanej przez Spółkę w 2014 r. w okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Spółki nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notce 32 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2014 roku

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2013 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2014 roku:

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie).

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa – zatwierdzone w UE w dniu 18 grudnia 2014 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2015 lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze - zatwierdzone w UE w dniu 17 grudnia 2014 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lutego 2015 roku lub po tej dacie),
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 17 czerwca 2014 roku lub po tej dacie),

Jednostka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień publikacji sprawozdania finansowego nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2018 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienia na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Jednostki inwestycyjne: zastosowanie zwolnienia z konsolidacji (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe” oraz MSR 28 „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach” – Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- MSSF 15 „Przychody z umów z klientami” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2017 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” – Rozliczanie nabycia udziałów we wspólnych operacjach (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” – Inicjatywa w odniesieniu do ujawnień (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 38 „Aktywa niematerialne” – Wyjaśnienia na temat akceptowalnych metod amortyzacyjnych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 16 „Rzeczowe aktywa trwałe” oraz MSR 41 „Rolnictwo” – Rolnictwo: uprawy roślinne (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – Metoda praw własności w jednostkowych sprawozdaniach finansowych (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie),

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2012-2014)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 5, MSSF 7, MSR 19 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 lub po tej dacie).

Według szacunków jednostki, w/w standardy, interpretacje i zmiany do standardów nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby zastosowane przez jednostkę na dzień bilansowy.

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)

a) Podstawa wyceny

Jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w notcie 4.

b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

c) Dokonane osądy i oszacowania

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach, a ich wyniki dają podstawę osądu, co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 13 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 20 - podatek odroczone,
- Nota 21 - zapasy,
- Nota 22 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 30 - rezerwy,
- Nota 34 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

a) Waluty obce

(i) Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

b) Instrumenty finansowe

(i) Aktywa finansowe

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach, lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie, lub
- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.

Pożyczki i należności

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujemny się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

Utrata wartości aktywów finansowych

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do: należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innych zabezpieczeń należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna, należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujemne się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrotowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujemne się bezpośrednio w kapitale własnym.

Reklasyfikacje aktywów finansowych

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,
- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

Instrumenty kapitałowe

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w grupie kapitałowej.

Złożone instrumenty finansowe

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków, lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach, lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie, lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

Pozostałe zobowiązania finansowe

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczania zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

(iii) Kapitały własne

- Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikającej ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

- Kapitał zapasowy

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy w Spółce tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia,

- Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

- Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonuje skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

- Całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

c) Rzeczowe aktywa trwałe

(i) Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Spółka na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 1 stycznia 2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

(ii) Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

(iii) Nakłady ponoszone w terminie późniejszym

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

(iv) Amortyzacja

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Spółka zakłada niższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki od 10 do 66 lat
- Maszyny i urządzenia od 3 do 10 lat
- Środki transportu od 1 do 5 lat
- Meble i wyposażenie od 1 do 5 lat

Środki trwałe o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

d) Wartości niematerialne

(i) Wartości niematerialne

Wartości niematerialne nabyte przez Spółkę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

(ii) Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

(iii) Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania.

Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie od 2 do 10 lat.

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

e) Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

g) Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają koszty związane z realizowanymi projektami deweloperskimi. Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe dotyczące zobowiązań finansowych zaciągniętych bezpośrednio na sfinansowanie danej inwestycji,
- koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

W segmencie działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę działalności, zakupione w celu prowadzenia działalności deweloperskiej grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako towary.

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez Zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed tą decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone są w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

(i) Aktywa finansowe

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej. Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

(ii) Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów.

W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie. Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

i) Świadczenia pracownicze

(i) Program określonych składek

Spółka zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

j) Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

(i) Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

k) Przychody

(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku - do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie inwestycji lub jako wyroby gotowe z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania.

(ii) Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

(iii) Świadczenie usług

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

(iv) Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

l) Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu. Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Spółka nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

n) Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych.

Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych. Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy. Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

o) Zysk na akcję

Spółka prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

p) Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Spółki bazuje na segmentach branżowych.

4. Ustalenie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

(i) Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

(ii) Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

(iii) Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w południowo - wschodniej Polsce. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

W Spółce można zidentyfikować jeden segment sprawozdawczy, tj. działalność deweloperską.

5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

Informacje dotyczące obszarów geograficznych

	Rynek krajowy		Rynek zagraniczny		Razem	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
<i>w tysiącach złotych</i>						
Przychody z działalności kontynuowanej	27 105	25 296	-	-	27 105	25 296

Aktywa trwałe

Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe, aktywa z tytułu podatku odroczonego, aktywa z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia oraz prawa wynikające z umów ubezpieczeniowych w podziale na zlokalizowane w kraju, w którym jednostka ma swoją siedzibę oraz zlokalizowane we wszystkich pozostałych krajach.

	Rynek krajowy		Rynek zagraniczny		Razem	
	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa trwałe	9 834	12 189	-	-	9 834	12 189

Informacje na temat zakresu, w jakim Spółka jest zależna od jej głównych klientów.

W roku 2014 i roku 2013 Spółka nie odnotowała przychodów tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

W roku 2014 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji Osiedle Marina budynki A3, A4 i A5 do spółki zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix wynosiły 5 600 tys. zł, co stanowiło 21% przychodów Spółki.

W roku 2013 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji Zielone Tarasy budynki H, I, K do spółki zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy S.K.A. wynosiły 7 574 tys. zł co stanowiło 30% przychodów Spółki.

6. Przychody ze sprzedaży

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przychody ze sprzedaży mieszkań	18 264	13 271
Przychody ze sprzedaży inwestycji deweloperskich do spółek zależnych	7 899	9 093
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	1 711
Przychody ze sprzedaży pozostałej	942	1 221
	27 105	25 296

Przychody ze sprzedaży pozostałej dotyczą między innymi usług księgowych świadczonych podmiotom powiązanym.

7. Pozostałe przychody

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przychody z refakturowania	874	274
Przychody ze sprzedaży urządzeń elektroenergetycznych	-	175
Dotacje, subwencje, dopłaty	306	138
Odszkodowania i kary umowne	480	40
Przychody z najmu i dzierżawy	-	-
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów na należności	-	55
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	-	15
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	2 850	
Pozostałe przychody operacyjne	102	115
	4 612	812

8. Koszty w układzie rodzajowym

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Amortyzacja	382	192
Zużycie materiałów i energii	229	409
Usługi obce	14 825	17 797
Podatki i opłaty	460	429
Wynagrodzenia	1 594	1 757
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	264	270
Pozostałe koszty rodzajowe	440	455
Koszty według rodzaju	18 194	21 309
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	7 398	2 897
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt sprzedaży	(904)	(710)
Koszty ogólnego zarządu	(3 770)	(3 712)
Wartość sprzedanych towarów	4 392	2 637
Koszt własny sprzedaży	25 310	22 421

9. Pozostałe koszty operacyjne

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(3 826)	(5 326)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy	(3 226)	-
Koszty refakturowane	(889)	(273)
Koszty odszkodowań, kar i grzywien	(50)	(958)
Koszty sądowe i egzekucyjne	(2 517)	(132)
Koszty partycypacji	-	(23)
Koszty odstąpienia od budowy	-	(11)
Strata ze zbycia środków trwałych	(59)	-
Inne	(36)	(173)
	(10 603)	(6 896)

10. Zyski z inwestycji

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 094	1 158
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	88	(481)
Przychody ze zbycia aktywów finansowych	-	768
Dywidendy otrzymane	-	2 900
Pozostałe przychody finansowe	-	441
	1 182	4 786

11. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(2 863)	(3 777)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(1 590)	(152)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych	(917)	(4 701)
Inne	(562)	(488)
	(5 932)	(9 118)

12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Podatek dochodowy bieżący		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
Podatek odroczony		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	-	(85)
Podatek dochodowy	-	(85)

Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Zysk netto za rok obrotowy	(13 620)	(12 048)
Podatek dochodowy	-	(85)
Zysk przed opodatkowaniem	(13 620)	(11 963)
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	2 588	2 273
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu podatku odroczonego	(1 865)	(2 024)
Dywidendy	-	551
Brak rozpoznania aktywa z tyt. podatku odroczonego na faktury przeteterminowane na bilansie otwarcia	(147)	-
Rozwiązanie rezerw na sprawy sądowe	541	-
Rezerwa na sprawy sądowe	(1 067)	(570)
Pozostałe różnice trwale między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	(50)	(315)
	-	(85)

13. Rzeczowe aktywa trwałe*w tysiącach złotych***Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych**

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	676	71	449	90	-	1 286
Nabycie	-	-	57	-	-	-	57
Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	-	(294)	-	-	-	-	(294)
Zbycie	-	(4)	(1)	(56)	-	-	(61)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	378	127	393	90	-	988
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	378	127	393	90	-	988
Nabycie	-	34	38	-	-	-	72
Reklasyfikacja	-	(137)	-	-	-	-	(137)
Zbycie	-	-	-	(393)	-	-	(393)
Likwidacja	-	-	(19)	-	(47)	-	(66)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	275	146	-	43	-	464

*w tysiącach złotych***Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości**

	Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(278)	(55)	(230)	(83)	-	(646)
Amortyzacja za okres	-	(29)	(14)	(65)	(3)	-	(111)
Zbycie	-	28	-	-	-	-	28
Likwidacja	-	2	1	56	-	-	59
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(277)	(68)	(239)	(86)	-	(670)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	(277)	(68)	(239)	(86)	-	(670)
Amortyzacja za okres	-	(25)	(49)	(48)	(1)	-	(123)
Reklasyfikacja	-	137	-	-	-	-	137
Zbycie	-	-	-	287	-	-	287
Likwidacja	-	-	19	-	47	-	66
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	(165)	(98)	-	(40)	-	(303)

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	398	16	219	7	-	640
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	101	59	154	4	-	318
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	-	101	59	154	4	-	318
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	-	110	48	-	3	-	161

Środki trwałe w leasingu

Spółka użytkowała w roku 2013 środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Na koniec roku 2013 wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wynosiła 130 tys. zł. Środki te stanowiły zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

Środki trwałe w budowie

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 tys. zł. (31 grudnia 2013 r.: 0 tys. zł).

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego i na dzień 31 grudnia 2013 r. nie występowały nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych, które stanowiłyby zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 26).

14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

**Nabyte koncesje,
patenty, licencje i
podobne wartości**

Wartość brutto

Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	80
Nabycie	471
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	551
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2014 r.	551
Nabycie	136
Zbycie	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2014 r.	687

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	(39)
Amortyzacja za okres	(81)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	(120)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2014 r.	(120)
Amortyzacja za okres	(259)
Zbycie	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2014 r.	(379)

w tysiącach złotych

Oprogramowanie

Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2013 r.	41
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	431
Na dzień 1 stycznia 2014 r.	431
Na dzień 31 grudnia 2014 r.	308

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

15. Nieruchomości inwestycyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Wartość netto na początek okresu	9 278	11 481
Przeniesienie ze środków trwałych	-	318
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	-	(2 652)
Zmiana wartości godziwej	87	131
Wartość netto na koniec okresu	9 365	9 278

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-14 31-gru-13
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:		

Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	20	11
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	13	8
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	25	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6) i w rejonie ulic Hetmańskiej i Szaserów (działki 37/14, 38/6, 37/8) oraz dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat.

W 2013 roku Spółka dokonała przekwalifikowania mieszkań położonych w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat ze środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne o wartości 266 tys. zł.

W dniu 1 grudnia 2014 r. Spółka zawarła przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości inwestycyjnej położonej w Lublinie przy ul. Hetmańskiej. Umowa przyrzeczona ma zostać zawarta do dnia 31 marca 2015 r.

W dniu 8 października 2013 roku Spółka sprzedała nieruchomość inwestycyjną położoną w Krakowie Podgórze (obręb nr 63).

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2014 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 4 090 tys. zł (31 grudnia 2013 r.: 9 012 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Pożyczki udzielone	25 199	7 834
Udziały w jednostkach powiązanych	9 716	10 191
	34 915	18 025

Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	3 536	3 854
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA)	3 683	1 666
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	5	1 020
Zielone Tarasy S.A.	159	74
Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 SKA	140	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	316	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	8 716	-
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	245	-
Wikana Project Sp. z o.o.	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA)	4	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Miasteczko SKA)	128	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA)	1 090	-
Wikana Property Sp. z o.o.	1 259	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.	447	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta S.K.A.	10	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy S.K.A.	72	-
	5 311	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA		
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	20	-
Wikana Management Sp. z o.o.	58	-
JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.	-	1 220
	25 199	7 834

Spółka posiada udziały w spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 38.

Wartość udziałów w spółkach zależnych

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	201	51
Wikana Project Sp. z o.o.	51	51
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	2 000	2 000
Multiserwis S.A.	18 768	18 961
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	51	51
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA	51	51
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	355	355
Wikana Property Sp. z o.o.	52	52
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA	50	50
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA	50	50
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	50	50
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	50	50
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA	51	16
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	51	51
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA	52	17
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA)	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	51	17
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA	52	52
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA	51	51
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA	51	16
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	52	52
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	51	16
Wikana Management Sp. z o.o.	52	-
Wikana Meritum Sp. z o.o.	50	-
Certyfikaty WIKANA FIZ	1 800	1 800
Dopłaty do kapitału Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	2 000	2 000
Dopłaty do kapitału Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	5 530	5 180
Odpis aktualizujący Multiserwis S.A.	(18 768)	(18 961)
Odpis aktualizujący Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	(3 445)	(1 984)
	9 716	10 191

17. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone - część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	-	5 098
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA)	-	2 674
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.)	-	1 178
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A.)	-	1 099
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.)	-	631
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.	-	428
Wikana Property Sp. z o.o.	-	413
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.)	-	355
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	-	236
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA SKA	-	232
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	-	134
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	-	72
Zielone Tarasy S.A.	-	45
WIKANA Bioenergia Sp. z o.o.	-	3
"SWÓJ DOM" SIEMBIDA Spółka Komandytowa	-	583
osoba fizyczna	-	71
Akrab	-	10
	-	13 262

Spółka zawarła w roku 2014 r. nowe umowy pożyczek w ramach Grupy Kapitałowej Wikana S.A. z podmiotami powiązanymi. Termin spłaty pożyczek udzielonych w ramach tych umów został ustalony na 31 grudnia 2020 r. Pożyczki udzielone w poprzednich latach zostały zaprezentowane na podstawie tych umów jako długoterminowe.

18. Pozostałe aktywa długoterminowe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Wierzytelność od Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	-	1 658
Rozliczenie w czasie kosztów emisji obligacji	-	504
	-	2 162

W grudniu 2013 roku Spółka Wikana S.A. sprzedała wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek długoterminowych Spółce Wikana Invest Sp. z o.o. do Spółki Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Spółki Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA) w kwocie 1 658 tys. zł. W roku 2014 należność ta została spłacona.

W związku z emisją obligacji serii A i B w roku 2013 spółka poniosła koszty z tym związane i rozliczyła je proporcjonalnie do okresu emisji obligacji, poniesione koszty w kwocie 997 tys. zł rozliczono w następujący sposób: w roku 2013 - 174 tys. zł, pozostało do rozliczenia 504 tys. zł jako długoterminowe oraz 319 tys. zł jako krótkoterminowe. Koszty emisji obligacji są w roku 2014 prezentowane jako pomniejszenie zobowiązań z tyt. wyemitowanych obligacji.

19. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Miejsca parkingowe	-	1 246
	-	1 246

Zmiany w odpisach aktualizujących aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży w ciągu roku 2014 i 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	5 204	5 204
Zmiana odpisu aktualizującego	(5 204)	-
Stan na koniec okresu	-	5 204

Zarząd Spółki uchwałą z czerwca 2012 roku, postanowił o zmianie przeznaczenia miejsc postojowych powstałych w ramach inwestycji Tęczowe Osiedle w Rzeszowie. Składniki majątku wskazane powyżej postanowił przekwalifikować na środki trwałe w celu włączenia ich do oferty nieruchomości do wynajmu. W dniu 15 stycznia 2013 roku Wikana S.A. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży wyżej wymienionych miejsc postojowych, strony umowy postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie później niż do 30.09.2013 r. Umowa ta nie została wykonana, natomiast Spółka w dalszym ciągu poszukiwała możliwości zbycia miejsc postojowych, dlatego też na koniec roku 2013 miejsca postojowe były prezentowane jako Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży. W dniu 29 sierpnia 2014 roku Wikana S.A. dokonała sprzedaży wyżej wymienionych miejsc postojowych do Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA, podmiotu powiązanego.

20. Podatek odroczony

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013	31-12-2014	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(5)	(31)	(5)	(31)
Leasing	-	9	-	-	-	9
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 161)	(1 143)	(1 161)	(1 143)
Zobowiązania	157	-	-	-	157	-
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	989	-	-	-	989
Należności	453	194	-	-	453	194
Udziały i akcje	4 221	3 945	-	-	4 221	3 945
Odsetki naliczone	473	328	-	-	473	328
Świadczenia pracownicze	24	48	-	-	24	48
Rezerwy na projekty deweloperskie	-	-	-	-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	8	41	-	-	8	41
Odpisy zapasów i środków trwałych	513	442	-	-	513	442
Naliczone kary umowne	-	-	(156)	(156)	(156)	(156)
Odsetki należne	-	-	(455)	(362)	(455)	(362)
Strata podatkowa	3 858	1 761	-	-	3 858	1 761
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(7 930)	(6 065)	-	-	(7 930)	(6 065)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 777	1 692	(1 777)	(1 692)	-	-
Kompensata	(1 777)	(1 692)	1 777	1 692	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	-	-	-	-	-

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na 31-12-2013	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2014
Rzeczowe aktywa trwałe	(31)	26	(5)
Leasing	9	(9)	-
Nieruchomości inwestycyjne	(1 143)	(18)	(1 161)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	157	157
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	(989)	-
Należności	194	259	453
Udziały i akcje	3 945	276	4 221
Odsetki naliczone	328	145	473
Świadczenia pracownicze	48	(24)	24
Rezerwy na projekty deweloperskie	-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	41	(33)	8
Odpisy zapasów i środków trwałych	442	71	513
Naliczone kary umowne	(156)	-	(156)
Odsetki należne	(362)	(93)	(455)
Strata podatkowa	1 761	2 097	3 858
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(6 065)	(1 865)	(7 930)
	-	-	-

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012	31-12-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(31)	(42)	(31)	(42)
Leasing	9	25	-	-	9	25
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 143)	(1 275)	(1 143)	(1 275)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	989	-	-	989	989
Należności	194	-	-	-	194	-
Udziały i akcje	3 945	3 052	-	-	3 945	3 052
Odsetki naliczone	328	194	-	-	328	194
Świadczenia pracownicze	48	43	-	-	48	43
Rezerwy na projekty deweloperskie	-	5	-	-	-	5
Niewypłacone wynagrodzenia	41	14	-	-	41	14
Odpisy zapasów i środków trwałych	442	262	-	-	442	262
Naliczone kary umowne	-	-	(156)	(156)	(156)	(156)
Odsetki należne	-	-	(362)	(200)	(362)	(200)
Strata podatkowa	1 761	1 215	-	-	1 761	1 215
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(6 065)	(4 041)	-	-	(6 065)	(4 041)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 692	1 758	(1 692)	(1 673)	-	85
Kompensata	(1 692)	(1 673)	1 692	1 673	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	85	-	-	-	85

Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2012	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(42)	11	(31)
Leasing	25	(16)	9
Nieruchomości inwestycyjne	(1 275)	132	(1 143)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	-	989
Należności	-	194	194
Udziały i akcje	3 052	893	3 945
Odsetki naliczone	194	134	328
Świadczenia pracownicze	43	5	48
Rezerwy na projekty deweloperskie	5	(5)	-
Niewypłacone wynagrodzenia	14	27	41
Odpisy zapasów i środków trwałych	262	180	442
Naliczone kary umowne	(156)	-	(156)
Odsetki należne	(200)	(162)	(362)
Strata podatkowa	1 215	546	1 761
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4 041)	(2 024)	(6 065)
	85	(85)	-

21. Zapasy

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Produkcja w toku	31 378	38 551
Wyroby gotowe	629	16 204
Towary	-	-
	32 007	54 755

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2014 roku

	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Al. Kraśnicka w Lublinie	5 802	-	-
Inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie	5 685	-	-
Inwestycja Podpromie w Rzeszowie	4 489	-	-
Inwestycja Sky House w Lublinie	4 137	-	-
Inwestycja Niecała w Lublinie	3 199	-	-
Inwestycja Osiedle Marina w Lublinie	2 601	291	-
Inwestycja w Przemysłu	2 817	-	-
Inwestycja Misjonarska w Lublinie	1 343	277	-
Inwestycja Osiedle Panorama w Rzeszowie	896	28	-
Inwestycja Miasteczko Wikana w Lublinie	74	-	-
Inwestycja Osiedle Cetnarskiego w Łańcucie	-	33	-
Pozostałe	335	-	-
	31 378	629	-

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 36 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 93 tys. zł).

W roku 2014 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 24 641 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość gruntów na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, że nastąpiła trwała utrata wartości dwóch nieruchomości (Al. Kraśnicka i Al. Misjonarska). Odpis z tytułu trwałej utraty wartości wynosi 1 985 tys. PLN.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2014 roku stwierdzając, iż nastąpiła trwała utrata wartości trzech inwestycji, ponieważ koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest wyższy od średniej ceny ofertowej lokali mieszkalnych będących dostępnymi do sprzedaży. Wartość odpisu aktualizującego tę inwestycje wynosi 715 tys. zł.

22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Należności z tytułu dostaw i usług	22 074	15 746
Należności publiczno-prawne	236	2 291
Pozostałe należności	3 139	9 726
Należność od JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.	-	5 200
Rozliczenie międzyokresowe	59	396
	25 508	33 359

W dniu 20 grudnia 2013 r. aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy Wikana Invest Sp. z o.o., a JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. na podstawie którego spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. wstąpiła w prawa dłużnika w zakresie zwrotu dopłat do kapitałów w kwocie 5 200 tys. zł w Spółce Wikana Invest Sp. z o.o. sprzedanej w roku 2013 poza GK Wikana. Wierzytelność w kwocie 5 200 tys. zł była zabezpieczona hipoteką do kwoty 5 500 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie. W kwietniu 2014 roku spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. zwróciła część dopłat w kwocie 2 900 tys. zł. Pozostała część należności została sprzedana do spółki M47 Sp. z o.o. za kwotę 2 252 tys. zł.

23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	81	349
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	81	349

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach na żądanie i lokatach typu *overnight* i terminowych.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. i 31 grudnia 2013 Spółka nie posiadała środków pieniężnych o ograniczonej możliwości dysponowania.

24. Kapitał własny

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	167 665 596	167 665 596
Umorzenie akcji	(7)	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Podwyższenie kapitału	32 482 381	-
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Liczba akcji przed scaleniem	200 147 970	
Scalenie	1:10	
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	167 665 596
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	0,20

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2014 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Ipnihome Limited (*)	4 935 222	4 935 222	9 870 444	24,66%	24,66%
AGIO RB FIZ (**)	6 320 124	6 320 124	12 640 248	31,58%	31,58%
Dekra Holdings Limited (***)	3 027 026	3 027 026	6 054 052	15,12%	15,12%
Inne podmioty	5 732 425	5 732 425	11 464 850	28,64%	28,64%
	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

(*) zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 05.12.2014 r.

Podmiot kontrolowany przez p. Adama Buchajskiego (łącznie liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 5 460 037, które uprawniają do 5 460 037 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowi 27,28% udziału w kapitale/głosach).

(**) zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 04.12.2014 r.

(***) zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 23.09.2014 r.

Kapitał zakładowy Spółki wynosi 40 029 594,00 złotych i dzieli się na 20 014 797 akcji zwykłych na okaziciela serii G i H wartości nominalnej 2,00 złote każda akcja.

Podwyższenie kapitału zakładowego

W dniu 29 sierpnia 2014 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 4/VIII/2014 w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 6 496 476,20 zł (tj. z kwoty 33 533 119,20 zł do kwoty 40 029 595,40 zł), w drodze emisji 32 482 381 sztuk akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, która to emisja została przeprowadzona w drodze subskrypcji prywatnej. Zmiana wysokości oraz struktury kapitału zakładowego Spółki została zarejestrowana przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego w dniu 18 września 2014 r.

Scalenie akcji

W dniu 24 listopada 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin - Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji kolejnej zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, dokonanej w oparciu o uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia, podjęte w dniu 5 listopada 2014 r. m.in. w przedmiocie:

- umorzenia 7 (słownie: siedem) akcji własnych, nabytych przez Spółkę w celu umorzenia,
- obniżenia kapitału zakładowego Spółki o kwotę 1,40 zł (słownie: jeden złoty 40/100), to jest z kwoty 40.029.595,40 zł (słownie: czterdzieści milionów dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt pięć złotych i 40/100) do kwoty 40.029.594,00 zł (słownie: czterdzieści milionów dwadzieścia dziewięć tysięcy pięćset dziewięćdziesiąt cztery złote 00/100), w związku z umorzeniem akcji własnych,
- połączenia (scalenia) akcji Spółki, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich akcji Spółki w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote) oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 200.147.970 (dwieście milionów sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) do liczby 20.014.797 (dwadzieścia milionów czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem), przy zachowaniu niezminionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Ipnihome Limited*	99 533 218	99 533 218	19 906 644	59,36%	59,36%
Dekra Holdings Limited	27 798 956	27 798 956	5 559 791	16,58%	16,58%
Inne podmioty	40 333 422	40 333 422	8 066 684	24,06%	24,06%
	167 665 596	167 665 596	33 533 119	100,00%	100,00%

*podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego. Ponadto Pan Adam Buchajski posiadał bezpośrednio 3,13% akcji Spółki. Łączna liczba akcji posiadanych pośrednio i bezpośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosił 104 781 364 akcji, tj. 62,49% , które uprawniały do 104 781 364 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co stanowiło 62,49% udziału w głosach.

Zmiany w strukturze akcjonariatu Wikana S.A. w okresie sprawozdawczym

W wyniku transakcji zbycia akcji Spółki, zrealizowanej w dniu 29 stycznia 2014 roku, poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, udział Ipnihome Limited w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu 49,36%. Przed transakcją, Ipnihome Limited posiadało 99 533 218 akcji Spółki, które stanowiły 59,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 99 533 218 głosów, które dawały prawo do 59,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po transakcji, Ipnihome Limited posiadało 82.767.218 akcji Spółki, które stanowiły 49,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 82 767 218 głosów, które dawały prawo do 49,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, nabył w dniu 29 stycznia 2014 roku, w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 002, akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył próg 5%. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 16 766 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 9,99% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 9,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku transakcji zbycia akcji Spółki, zrealizowanej w dniu 5 czerwca 2014 roku, poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, udział Ipnihome Limited w głosach na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu 41,36%. Przed transakcją, Ipnihome Limited posiadało 82 767 218 akcji Spółki, które stanowiły 49,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 82 767 218 głosów, które dawały prawo do 49,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. Po transakcji, Ipnihome Limited posiadało 69 352 218 akcji Spółki, które stanowiły 41,36% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz uprawniały do 69 352 218 głosów, które dawały prawo do 41,36% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, nabył w dniu 5 czerwca 2014 roku, w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 003, akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki przekroczył próg 15%. Przed transakcją, o której mowa powyżej, Fundusz posiadał 16 766 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 9,99% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 9,99% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 30 181 000 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 18,00% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 18,00% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, zbył w dniu 31 lipca 2014 roku akcje Spółki, wskutek czego udział Funduszu w ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki spadł do poziomu poniżej 10%. Przed transakcją, o której mowa powyżej, Fundusz posiadał 30 510 666 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 18,20% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 18,20% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki. W wyniku transakcji, Fundusz posiadał 13 220 505 akcji Spółki uprawniających do wykonywania 7,89% głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, co stanowiło 7,89% udziału w kapitale zakładowym Spółki oraz ogólnej liczbie głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

W wyniku objęcia nowowyemitowanych akcji Spółki oraz rejestracji w dniu 18 września 2014 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, w związku z przeprowadzoną przez Spółkę procedurą podwyższenia kapitału zakładowego, zwiększył się udział AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty zarządzany przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. w kapitale zakładowym Spółki z 7,89%, tj. 13 220 505 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 13 220 505 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 7,89% wszystkich głosów do 21,58%, tj. 43 201 241 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 43 201 241 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, tj. 21,58% wszystkich głosów.

W związku z zarejestrowaniem w dniu 18 września 2014 r. przez Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego zmiany wysokości i struktury kapitału zakładowego Spółki, w związku z przeprowadzoną przez Spółkę procedurą podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji akcji nowej serii, zmienił się udział w kapitale zakładowym Spółki wszystkich pozostałych akcjonariuszy, w tym przede wszystkim:

- do poziomu 34,65% zmniejszył się udział Ipnihome Limited - podmiotu posiadającego 69 352 218 sztuk akcji Spółki, uprawniających obecnie do 69 352 218 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 34,65% wszystkich głosów;
- do poziomu 15,12% zmniejszył się udział Dekra Holdings Limited - podmiotu posiadającego 30 270 259 sztuk akcji Spółki, uprawniających do 30 270 259 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki, stanowiących 15,12% wszystkich głosów.

W dniu 5 listopada 2014 r. Zarząd Spółki, w oparciu o upoważnienie udzielone przez Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki, zwołane na dzień 31 października 2014 r., kontynuujące obrady po przerwie w dniu 5 listopada 2014 r., przyjął ofertę zawarcia umowy darowizny akcji Spółki, złożoną w dniu 31 października 2014 r. przez jednego z akcjonariuszy Spółki. Na podstawie umowy, o której mowa w poprzednim zdaniu, Spółka nabyła 7 akcji, tj. 6 akcji serii G, notowanych na rynku podstawowym papierów wartościowych GPW S.A. w Warszawie i 1 akcję serii H, nie będącą przedmiotem obrotu na rynku podstawowym papierów wartościowych GPW S.A. w Warszawie. Akcje zostały nabyte nieodpłatnie, w celu ich umorzenia, a następnie ustalenia nowej wysokości kapitału zakładowego, w związku z planowaną procedurą scalenia akcji i ustalenia nowej wartości nominalnej wszystkich akcji Spółki, tj. z dotychczasowych 0,20 zł na 2,00 zł.

Wskutek nabycia w dniu 3 grudnia 2014 r. akcji Spółki w ramach wpłat na certyfikaty inwestycyjne serii 004, zwiększyła się liczba akcji Spółki będących w posiadaniu AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzanego przez AgioFunds Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie z 43.201.234 sztuk akcji Spółki, stanowiących 21,58% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 43.201.234 głosów na WZA Spółki, stanowiących 21,58% ogólnej liczby głosów do 63.201.234 sztuk akcji Spółki, stanowiących 31,58% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 63.201.234 głosów na WZA Spółki, stanowiących 31,58% ogólnej liczby głosów.

Wskutek zbycia w dniu 3 grudnia 2014 r. akcji Spółki poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzanego przez AgioFunds TFI S.A., udział Ipnihome Limited w ogólnej liczbie głosów Spółki spadł poniżej 25%, tj. z 69.352.218 sztuk akcji Spółki, stanowiących 34,64% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 69.352.218 głosów na WZA Spółki, stanowiących 34,64% ogólnej liczby głosów do 49.352.218 sztuk akcji Spółki, stanowiących 24,66% kapitału zakładowego Spółki i uprawniających do 49.352.218 głosów na WZA Spółki, stanowiących 24,66% ogólnej liczby głosów.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A. po okresie sprawozdawczym

Po zakończeniu roku obrotowego, do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego, struktura kapitału zakładowego Spółki nie ulegała zmianom.

Zmiany w kapitałach - kapitał zapasowy

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek	61 225	57 952
Zwiększenia	5 847	3 273
Zmniejszenia	(4)	-
Stan na koniec okresu	67 068	61 225

Zwiększenie kapitału zapasowego w roku 2014, wynika z ujęcia nadwyżki nad ceną nominalną nowowyemitowanych akcji w kwocie 5 847 tys. zł, natomiast w roku 2013 zwiększenie wynika z podziału zysku za 2012 rok w kwocie 3 273 tys. zł. Zmniejszenie kapitału zapasowego wynika z nabycia akcji celem ich umorzenia.

25. Strata przypadająca na jedną akcję

Podstawowa strata przypadająca na 1 akcję

Kalkulacja podstawowej straty przypadającej na jedną akcję na 31 grudnia 2014 roku dokonana została w oparciu o stratę netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	31-gru-14	31-gru-13
podstawowa strata	(13 620)	(12 048)

oraz średnią ważoną liczbę akcji na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego zaprezentowaną poniżej:

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-gru-14	31-gru-13
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	167 665 596	167 665 596
Umorzenie akcji	(7)	-
Podwyższenie kapitału	32 482 381	
Liczba akcji przed scaleniem	200 147 970	
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)*	20 014 797	167 665 596
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie*	17 692 085	167 665 596
Podstawowa strata na jedną akcję	-0,77	-0,07
Rozwodniona strata na jedną akcję	-0,77	-0,07

* - W dniu 24 listopada 2014 r. zostało zarejestrowanie połączenie (scalenia) akcji Spółki, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich akcji Spółki w wysokości 2,00 zł (słownie: dwa złote) oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 200.147.970 (dwieście milionów sto czterdzieści siedem tysięcy dziewięćset siedemdziesiąt) do liczby 20.014.797 (dwadzieścia milionów czternaście tysięcy siedemset dziewięćdziesiąt siedem).

26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i pożyczek. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 32.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Kredyty bankowe razem	726	4 688
Pożyczki	11 161	17 606
<i>w tym :</i>		
część krótkoterminowa	8 842	22 294
część długoterminowa	3 045	-

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	8 842	22 294
powyżej 1 roku do 3 lat	3 045	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Kredyty i pożyczki razem	11 887	22 294

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
w walucie polskiej	11 887	22 294
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	11 887	22 294

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów i pożyczek w podziale na waluty :

	31-gru-14	31-gru-13
dla kredytów w PLN	4,05% - 12,47%	4,6-8,67%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-

W roku 2014 nie nastąpiły inne przypadki naruszenia umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A. niż te, które wystąpiły w 2013 r. Naruszenie warunków dotyczyło rentowności sprzedaży, która miała być utrzymywana na poziomie wyższym lub równym 7%, natomiast w roku 2013 wskaźnik ten wynosił minus 10%. Od dnia 02.04.2013 r. występowały zaległości w spłacie kapitału. Z dniem 30.11.2013 r. całość wierzytelności z tytułu spłaty kapitału i odsetek stała się wymagalna. 20.02.2014 r. została zawarta ugoda z Bankiem na mocy której zadłużenie z tytułu udzielonego kredytu jest spłacane w miesięcznych ratach. Na dzień 31.12.2014 r. zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 726 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Spółka obsługuje kredyt na bieżąco.

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	nr umowy	przyznana kwota kredytu	kwota zadłużenia kredytu	termin spłaty	zabezpieczenia
	data zawarcia	w tys. PLN	w tys. PLN		
Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.	U/0005208951/00 07/2011/2807 15.04.2011	5 800	726	31.12.2015	hipoteka łączna na nieruchomościach w Lublinie (KW -LU11/00253724/7 oraz KW LU11/00199196/9) do kwoty 8 700 tys. zł, weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową, pełnomocnictwo do rachunków Spółki oraz podmiotów zależnych prowadzonych w Banku BGŻ S.A., cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
aneks	13.09.2011				
aneks	31.10.2011				
aneks	18.11.2011				
aneks	29.02.2012				
aneks	31.10.2012				
aneks	28.11.2012				
Ugoda	20.02.2014				
Razem		5 800	726		

Zestawienie pożyczek od podmiotów i osób powiązanych

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznana kwota pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	338	31.12.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Renale Management Limited	13.09.2013 04.03.2014	3 530 150	2 996 156	31.12.2015 31.03.2015	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Finsano Consumer Finance	17.10.2013	2 000	800	30.11.2015	zastaw rejestrowy na 2 918 udziałach spółki TBS Wikana Sp. z o.o. hipoteka umowna do wysokości 3 mln zł oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji co do najwyższej kwoty zabezpieczenia 2 320 tys. zł
Ipnihome Limited	30.10.2012 04.03.2014	1 300 100	1 074 104	31.12.2015 31.03.2015	weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
AGIO RB FIZ, który zarządzany jest przez AgioFunds TFI S.A.	13.09.2014	6 040	1 314	31.08.2015	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013 03.07.2013	700 367	727 389	31.01.2015 31.12.2014	weksel własny in blanco weksel własny in blanco
osoby fizyczne			218		brak
Razem		14 487	8 116		

Zestawienie pożyczek od podmiotów z grupy kapitałowej

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznany limit pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	01.07.2014	15 000	321	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA	01.07.2014	15 000	49	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	01.07.2014	15 000	0	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA	01.07.2014	15 000	555	31.12.2020	weksel własny in blanco
Multiserwis S.A.	01.07.2014	15 000	1 243	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA	01.07.2014	15 000	53	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Salix SKA	01.07.2014	15 000	71	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA	01.07.2014	15 000	1	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA	01.07.2014	15 000	1	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer SKA	01.07.2014	15 000	1	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA	01.07.2014	15 000	1	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA	01.07.2014	15 000	-	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA	01.07.2014	15 000	2	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	01.07.2014	15 000	15	31.12.2020	weksel własny in blanco

Zestawienie pożyczek od podmiotów z grupy kapitałowej

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	przyznany limit pożyczki w tys. PLN	kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN	termin spłaty	zabezpieczenia
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA	01.07.2014	15 000	11	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA	01.07.2014	15 000	15	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA	01.07.2014	15 000	13	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Project Sp. z o.o.	01.07.2014	15 000	381	31.12.2020	weksel własny in blanco
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.	01.07.2014	15 000	7	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba SKA	01.07.2014	15 000	46	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA	01.07.2014	15 000	240	31.12.2020	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA	01.07.2014	15 000	19	31.12.2020	weksel własny in blanco
Razem		330 000	3 045		

27. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu obligacji za początek okresu	29 260	27 620
Wpływy z emisji obligacji zamiennych na akcje	-	-
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	-	28 142
Koszty emisji	-	(868)
Wpływy z emisji obligacji netto	-	27 274
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	(460)	868
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych i na zapasach	1 118	1 118
Wykup obligacji i odsetek	(1 118)	(27 620)
Zobowiązania z tytułu obligacji na koniec okresu	28 800	29 260
Część krótkoterminowa	9 011	1 118
Część długoterminowa	19 789	28 142
	28 800	29 260

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii A	20 530	WIBOR 6M + marża	hipoteka umowna łączna do kwoty 46 800 tys. zł	18.07.2016
Obligacje zwykłe serii B	7 612	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	18.01.2017

W dniu 16 lipca 2013 r. podjęte zostały uchwały Zarządu: w sprawie emisji obligacji i rozpoczęcia Programu Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 33,612 mln złotych. Emisje obligacji w ramach Programu były prowadzone jako emisja niepubliczna, skierowana do indywidualnych adresatów, w liczbie nie większej niż 99 osób. Warunki emisji obligacji kolejnych serii miały być ustalane przed rozpoczęciem subskrypcji każdej serii obligacji.

Jednocześnie podjęto decyzję o emisji obligacji serii A i serii B. Wartość nominalna jednej obligacji serii A wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej. Wielkość emisji obligacji serii A wyniosła 20.530 tys. zł. Obligacje serii A są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i zabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii A jest pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 o wartości nominalnej 1 tys. zł każda wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku.

Wartość nominalna jednej obligacji serii B wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej. Wielkość emisji obligacji serii B wyniosła 7.612 tys. zł. Obligacje serii B będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii B było pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku, o wartości nominalnej 1 tys. zł każda wraz z odsetkami oraz wszelkimi innymi należnościami z nich wynikającymi, oraz w drugiej kolejności na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta. Spółka obsługuje zadłużenie z tytułu obligacji zgodnie z warunkami emisji.

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	9 011	1 118
powyżej 1 roku do 3 lat	19 789	8 212
powyżej 3 do 5 lat	-	19 930
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 800	29 260

28. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do 12 miesięcy	-	49
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu	-	49

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczyły umowy leasingu samochodu osobowego zawartej z Kredyt Lease S.A. na okres trzech lat od sierpnia 2011 r. do kwietnia 2014 r.

29. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu sprzedaży gruntów oraz dotacje.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	747	3 500
Dotacje	227	175
Inwestycja Osiedle Marina	-	12 774
Inwestycja Klonowy Park w Janowie	-	1 437
Inwestycja Tęczowe Osiedle w Rzeszowie	-	17
Zaliczki od nabywców lokali do zwrotu	-	393
Pozostałe	-	2
	974	18 298

30. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2014 r.	3 000	898	252	4 150
Zwiększenia/Utworzenie	3 057	-	-	3 057
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(5 657)	(12)	(148)	(5 817)
Wartość na dzień 31 grudnia 2014 r.	400	886	104	1 390
Część krótkoterminowa	400	886	100	1 386
Część długoterminowa	-	-	4	4
	400	886	104	1 390
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	3 000	898	104	4 002
Część krótkoterminowa	3 000	898	249	4 147
Część długoterminowa	-	-	3	3
	3 000	898	252	4 150

Rezerwa na zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki oraz na podstawie historycznych doświadczeń.

Daty realizacji rezerw na kary i straty i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

Prawne

Spółka jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, iż ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Spółkę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Spółka nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-14	31-gru-13
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	16 690	15 284
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	779	788
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - część krótkoterminowa	-	49
Zobowiązania publicznoprawne	276	638
Pozostałe zobowiązania	697	291
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe,	18 442	17 050
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	779	788
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe	17 663	16 262

Kaucje są zatrzymywane są przez Spółkę, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy. Służą one zaspokojeniu ewentualnych roszczeń i kosztów związanych z naprawą oddanych do użytkowania budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu wynagrodzeń oraz pozostałe rozrachunki z pracownikami.

32. Instrumenty finansowe

Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Spółki mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 2 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2014 roku oraz 31 grudnia 2013 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-13 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	4 012	-	4 012
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	593	-	593
180-360 dni	6 523	-	6 523
powyżej 360 dni	5 587	969	4 618
	16 715	969	15 746

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	31-gru-14 Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	11 424	-	11 424
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 081	-	1 081
180-360 dni	1 681	198	1 483
powyżej 360 dni	9 279	1 193	8 086
	23 465	1 391	22 074

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2014 i 2013 przedstawiono poniżej:

	31-gru-14	31-gru-13
Stan na początek okresu	969	722
Zmiana odpisu aktualizującego	422	247
Stan na koniec okresu	1 391	969

Ryzyko stopy procentowej

Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz obligacje narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

	31-gru-14		31-gru-13	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	318	(318)	467	(467)

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że większość kosztów odsetek jest kapitalizowana na zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe nie występuje w spółce Wikana S.A. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Wikana S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Wikana S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2014 roku łączna kwota zobowiązań Wikana S.A. przypadających do spłaty w 2015 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 37 876 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów w kwocie 974 tys. zł. W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 37 876 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 36 902 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu należy zdecydowanie wykluczyć.

W wyniku dokonanej analizy Zarząd określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

a) Zarząd Spółki szacuje, że w 2015 roku dokona sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych i miejsc postojowych w budynkach, które posiadają pozwolenia na użytkowanie.

b) Nadwyżkę gotówki generowanej z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Wikana S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Wikana S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Wikana będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

c) Środki pochodzące z emisji obligacji z przeznaczeniem na pokrycie kosztów realizacji projektów deweloperskich.

Ponadto zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. Zarząd Spółki przygotowuje rozwiązania w zakresie pozyskanie nowych kredytów bankowych i kolejnych emisji papierów dłużnych, z których środki będą przeznaczone na finansowanie projektów deweloperskich.

Spółka sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie najbliższych 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2014 roku i 31 grudnia 2013 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2014 roku 39,9% (31 grudnia 2013 r.: 31,6 %). Spółka zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Ponadto Spółka zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitału własnego do długu. Spółka nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

a) Instrumenty finansowe - Aktywa

Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych

w tysiącach złotych

	31-gru-14	31-gru-13
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	49 152	34 059
<i>Pożyczka</i>	25 199	19 212
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	23 953	14 847
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	(1 879)	2 783
<i>Pożyczka</i>	-	1 884
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	(1 879)	899
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	9 716	10 191
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	9 716	10 191
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	81	349
<i>Środki pieniężne</i>	81	349
	57 070	47 382

b) Zobowiązania finansowe według tytułów

w tysiącach złotych

Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:

<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
Pozostałe zobowiązania finansowe	58 156	67 675
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	11 887	22 294
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	16 690	15 284
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	28 800	29 260
<i>kaucje</i>	779	788
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	-	49
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	58 156	67 675

33. Leasing operacyjny

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do roku	170	1
1 do 5 lat	678	5
powyżej 5 lat	848	5
	1 696	11

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2014 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 2 tys. zł (31 grudnia 2013: 1 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2014 roku opłaty czynszowe w kwocie 230 tys. zł zaksięgowano jako koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2013: 8 tys. zł).

Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną położoną w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-14	31-gru-13
do roku	79	11
1 do 5 lat	79	55
powyżej 5 lat	98	55
	256	121

34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2014 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2013 r.: 0 tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem Spółek celowych.

35. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Udzielone poręczenia i gwarancje

W dniu 19 grudnia 2013 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 1 370 tys. zł spółce zależnej Multiserwis S.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 14 grudnia 2004 roku umowy o kredyt w rachunku bieżącym Pekao pomiędzy Multiserwis S.A. a Bankiem Pekao S.A.

W dniu 13 września 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 1 849 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 13 września 2012 roku umowy o kredyt inwestycyjny pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. a bankiem BOŚ S.A.

W dniu 7 maja 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 680 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 26 kwietnia 2012 roku umowy o kredytu na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 17 stycznia 2013 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 1 459 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 stycznia 2013 roku umowy o kredytu na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alba S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 670 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 4 716 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a BFL Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 11 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 5 167 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 11 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 6 877 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 26 listopada 2014 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 6 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 21 lutego 2014 roku obligacji serii A przez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega S.K.A.

W dniu 23 lipca 2014 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 9 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 23 lipca 2014 roku obligacji serii B przez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega S.K.A.

W dniu 23 grudnia 2014 roku Spółka udzieliła poręczenia do kwoty 26 786 tys. zł spółce zależnej Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu wyemitowanych w dniu 15 grudnia 2014 roku obligacji serii A przez Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus S.K.A.

Spory prawne

Spółka jest stroną postępowań przed sądami powszechnymi o wartości: 7 643 tys. zł, z czego:

- 1) 4 581 tys. zł dotyczy wierzytelności Spółki,
- 2) 3 062 tys. zł dotyczących zobowiązań Spółki z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów dotyczących zobowiązań Spółki z tytułu wykonania umów cywilnoprawnych, jest mniejsza niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka. Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 30.

36. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Wynagrodzenia kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Robert Pydzik - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. i Prezes Zarządu od 19 grudnia 2014 r.	16	-
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	21	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	16	-
Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu do 28 stycznia 2014 r. i Członek Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r.	185	284
Krzysztof Szaliłow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	32	194
Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.	-	26
Tomasz Demdendecki - Członek Zarządu od 22 października 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	11	28
	281	532

Wynagrodzenia kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostkach zależnych.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Robert Pydzik - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r. do 19 grudnia 2014 r. i Prezes Zarządu od 19 grudnia 2014 r.	56	-
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	69	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	60	-
Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu do 28 stycznia 2014 r. i Członek Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 30 kwietnia 2014 r.	21	46
Krzysztof Szaliłow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	3	28
Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.	-	83
Tomasz Demdendecki - Członek Zarządu od 22 października 2013 r. do 28 stycznia 2014 r.	10	14
	219	171

Oprócz wynagrodzeń, o których mowa powyżej, Grupa wypłaciła osobom zarządzającym wynagrodzenia na podstawie świadczonych przez nich usług.

Wynagrodzenia kadry kierowniczej z tytułu świadczenia usług na rzecz jednostek zależnych.

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Sławomir Horbaczewski - Prezes Zarządu od 28 stycznia 2014 r. do 19 grudnia 2014 r.	1 246	-
Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu od 1 maja 2014 r.	86	-
	1 332	-

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13
Krzysztof Misiak	30	30
Adam Buchajski	30	30
Agnieszka Buchajska	30	30
Piotr Zawisław do 17 lutego 2015 r.	2	30
Tomasz Dukala od 1 lutego 2014 r.	28	-
Tomasz Filipiak do 31 stycznia 2014 r.	30	30
	150	150

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Sprzedaż produktów i usług				
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	36	20	280	11
Wikana Project Sp. z o.o.	68	124	410	222
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	56	63	-	61
Multiserwis S.A.	23	-	28	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	48	112	764	711
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	29	49	18	4
Zielone Tarasy S.A.	42	33	173	66
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA)	30	10	17	1 215
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA)	18	28	105	1 324
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA)	28	108	3 125	4 358
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA)	28	128	25	52
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	10	10	23	19
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA)	20	31	5 313	5 116
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	28	28	5	61
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA	19	27	56	33
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA	168	33	687	41
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	54	15	290	39
Wikana Property Sp. z o.o.	347	46	289	146
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA	20	801	409	985
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA	3	1	5	1
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	3	9 095	196	15
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	2	-	2	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA	18	-	454	-

Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	45	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA	1 852	-	2 265	-
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA)	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA	4 115	-	4 443	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA	71	5	-	367
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	5 620	-	4 427	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA	2	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	365	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	24	-	75	-
Wikana Management Sp. z o.o.	15	-	67	-
Wikana Meritum Sp. z o.o.	-	-	-	-
Agnieszka Buchajska	11	3	2	-
	13 230	10 770	23 953	14 847

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14 31-gru-14	01-sty-13 31-gru-13	31-gru-14	31-gru-13
Zakup produktów i usług				
Wikana Project Sp. z o.o.	88	210	113	10
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	120	31	39	5
Multiserwis S.A.	-	2	2	2
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	4	26	1	1
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	-	3	91	94
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA)	5	8	1	2
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA)	4	3 568	858	3 507
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA)	-	27	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA)	1	6	17	3
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	6	5	-	2
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA)	11 839	8 798	13 569	9 161
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	-	5	-	22
Wikana Property Sp. z o.o.	199	39	25	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA	-	-	20	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	-	430	-	-
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	3	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	1	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	113	-	-	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	-	-	70	-
Wikana Management Sp. z o.o.	41	-	39	-
Agnieszka Buchajska	230	266	449	292
	12 654	13 424	15 294	13 101

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-14	01-sty-13	31-gru-14	31-gru-13
	31-gru-14	31-gru-13		
Otrzymane dywidendy				
Multiserwis S.A.	-	2 900	-	-
	-	2 900	-	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
		31-gru-13	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	31-gru-14
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	-	-	-	-	-	-
Wikana Project Sp. z o.o.	366	-	-	15	-	381
Multiserwis S.A.	1 444	-	(263)	62	-	1 243
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	2	-	-	-	(2)	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	558	-	(549)	10	-	19
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA)	990	166	(936)	20	-	240
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	182	45	(180)	9	(10)	46
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA	52	-	(1)	2	-	53
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA	2	550	-	5	(2)	555
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	7	-	-	-	-	7
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	69	-	(1)	3	-	71
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA	14	-	(14)	1	-	1
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	49	-	(49)	2	(2)	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA	14	-	(14)	1	-	1
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA)	14	-	(14)	1	-	1
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA	14	-	(14)	1	-	1
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	14	-	-	1	-	15
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA	14	-	(13)	1	-	2

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA	49	1 400	(1 449)	33	(33)	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	14	-	(14)	1	(1)	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA	14	-	(3)	-	-	11
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA	49	-	(3)	3	-	49
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA	14	-	-	1	-	15
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA	14	-	-	(1)	-	13
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	49	329	(66)	6	3	321
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	14	-	(14)	-	-	-
Buchajska Agnieszka	319	-	-	19	-	338
Buchajski Adam	43	-	-	-	-	43
Sanwil Holding	1 072	-	-	44	-	1 116
Renale Managment	2 871	-	-	281	-	3 152
Finsano Consumer	2 005	-	(1 205)	219	(219)	800
Ipnihome Limited	7 077	100	(6 040)	292	(251)	1 178
AGIO RB FIZ, który zarządzany jest przez AgioFunds TFI S.A.	-	6 040	(5 000)	274	-	1 314
	17 409	8 630	(15 842)	1 306	(517)	10 986

	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-13	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-gru-14
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	3 857	-	(500)	179	-	3 536
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji	236	-	-	10	-	246
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA)	355	-	(50)	11	-	316
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA)	-	11 258	(2 740)	198	-	8 716
Zielone Tarasy S.A.	119	35	-	5	-	159
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA)	4 340	69	(905)	179	-	3 683
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA)	631	-	(602)	23	(48)	4
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA)	1 099	-	(992)	21	-	128
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	134	-	-	6	-	140
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA)	1 178	-	(109)	21	-	1 090
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA)	1 020	-	(944)	15	(86)	5
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA	232	10	(238)	6	-	10
Wikana Property Sp. z o.o.	413	1 255	(448)	39	-	1 259
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA	428	-	-	19	-	447
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	72	-	-	-	-	72
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA	5 098	-	(12)	225	-	5 311
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	-	19	-	-	-	19
Wikana Management Sp. z o.o.	-	58	-	-	-	58
	19 212	12 704	(7 540)	957	(134)	25 199

37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 31 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza Wikana S.A., działając na podstawie § 30 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Mikołaja Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 3 lutego 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2014 rok wynosi 60 tys. zł. Wynagrodzenie z tytułu świadczenia pozostałych usług wynosi 42 tys. zł.

38. Podmioty zależne

Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Wikana S.A.

Udział %

	31-gru-14	31-gru-13
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Project Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji ⁽¹⁾	100%	100%
Multiserwis S.A. ⁽²⁾	94%	94%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Zielone Tarasy S.A. ⁽⁴⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA ⁽⁵⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA) ⁽³⁾	100%	100%
Wikana Property Sp. z o.o. ALBA SKA. (d. Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽⁶⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA ⁽⁸⁾	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego Nasz Dom Sp. z o.o. (d. Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.) ⁽⁹⁾	100%	100%
Wikana Property Sp. z o.o. ⁽¹⁰⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA) ⁽¹¹⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA) ⁽¹²⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Meritum Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA) ⁽¹²⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA ⁽¹³⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lambda SKA ⁽¹³⁾	100%	100%

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA ⁽⁷⁾	100%	100%
Wikana Management Sp. z o.o. ⁽¹⁴⁾	100%	100%
Wikana Meritum Sp. z o.o. ⁽¹⁵⁾	100%	100%

⁽¹⁾ W dniu 30 września 2014 r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego, dokonał wpisu do rejestru spółki zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. z siedzibą w o otwarciu postępowania likwidacyjnego na mocy wniosku Spółki złożonego w dniu 5 września 2014 r. Na likwidatorów spółki zostali powołani: Pan Sławomir Horbaczewski, Pan Robert Pydzik i Pani Agnieszka Maliszewska.

⁽²⁾ Wikana S.A. posiada łącznie 94,24% akcji w Multiserwis S.A., z czego 86,66% akcji bezpośrednio, a 7,58% akcji poprzez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA, w której jedynym akcjonariuszem jest Wikana Project Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽³⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji, podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽⁴⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym.

⁽⁵⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem Spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁶⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. w likwidacji, podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽⁷⁾ Komplementariuszem Spółki jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁸⁾ Pośredni udział Wikana S.A. poprzez Wikana Project Sp. z o.o., podmiotu w 100% zależnego od Wikana S.A. Komplementariuszem Spółki jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

⁽⁹⁾ Nastąpiła zmiana nazwy z Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” na Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.

⁽¹⁰⁾ W dniu 13 grudnia 2014 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału podstawowego, poprzez emisję 301 nowych udziałów, o wartości nominalnej 500 zł każdy, które to udziały zostały objęte przez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA (d. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA). W następstwie tej transakcji Wikana S.A. posiada łącznie 100% udziałów w Wikana Property Sp. z o.o., z czego 24,94% akcji bezpośrednio, a 75,06% akcji poprzez Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA, w której to Wikana S.A. ma pośredni udział poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w tym podmiocie zależnym.

⁽¹¹⁾ Nastąpiła zmiana nazwy z Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA na Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX SKA.

⁽¹²⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Meritum Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W związku ze zmianą Komplementariusza dokonano zmiany nazwy Spółki.

⁽¹³⁾ Komplementariuszem Spółki na dzień 31 grudnia 2013 była Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. W roku 2014 dokonano zmiany Komplementariusza na Wikana Meritum Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A., ale do dnia publikacji niniejszego sprawozdania finansowego zmiana statutu nie została zarejestrowana przez Sąd.

⁽¹⁴⁾ Spółka utworzona w dniu 13 sierpnia 2014 r. przez Wikana S.A. w której 100% udziałów, należących do WIKANA S.A., zostało przewłaszczone na zabezpieczenie na rzecz spółki zależnej: Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE SKA

⁽¹⁵⁾ Spółka utworzona w dniu 5 grudnia 2014 r. przez Wikana S.A.

39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2014 roku: 4,2623 PLN/EUR (na 31 grudnia 2013 r.: 4,1472 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2014 roku 4,1893 PLN/EUR; (w 2013 r.: 4,2110 PLN/EUR).

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-gru-14		31-gru-13	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Aktywa razem	102 345	24 012	133 185	32 114
Aktywa trwałe	44 749	10 499	31 460	7 586
Aktywa obrotowe	57 596	13 513	101 725	24 528
Pasywa razem	102 345	24 012	133 185	32 114
Kapitał własny	40 852	9 584	42 133	10 159
Zobowiązania długoterminowe	23 617	5 541	28 933	6 977
Zobowiązania krótkoterminowe	37 876	8 887	62 119	14 978

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-14 31-gru-14		01-sty-13 31-gru-13	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody ze sprzedaży	27 105	6 470	25 296	6 007
Koszt własny sprzedaży	(25 310)	(6 042)	(22 421)	(5 324)
Zysk brutto na sprzedaży	1 795	428	2 875	683
Koszty sprzedaży	(904)	(216)	(710)	(169)
Koszty ogólnego zarządu	(3 770)	(900)	(3 712)	(882)
Pozostałe przychody operacyjne	4 612	1 101	812	193
Pozostałe koszty operacyjne	(10 603)	(2 531)	(6 896)	(1 638)
Zyski z inwestycji	1 182	283	4 786	1 137
Strata na działalności operacyjnej	(7 688)	(1 835)	(2 845)	(676)
Koszty finansowe	(5 932)	(1 416)	(9 118)	(2 165)
Strata przed opodatkowaniem	(13 620)	(3 251)	(11 963)	(2 841)
Podatek dochodowy	-	-	-85	(20)
Strata netto z działalności kontynuowanej	(13 620)	(3 251)	(12 048)	(2 861)
Zysk/ (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Strata netto	(13 620)	(3 251)	(12 048)	(2 861)

40. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2014 do 31 grudnia 2014 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2014 roku.

W dniu 27 stycznia 2014 r. Pan Tomasz Demendecki zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

W dniu 28 stycznia 2014 r. Pan Krzysztof Szaliłow zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 28 stycznia 2014 r. podjęła uchwały w przedmiocie ustalenia Zarządu w składzie dwuosobowym, zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Sylwestra Bogackiego oraz powołania do Zarządu Pana Sławomira Horbaczewskiego z powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 30 stycznia 2014 r. nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A w zakresie zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji w postaci hipoteki umownej łącznej - zmniejszenie liczby nieruchomości na których Spółka zobowiązała się do ustanowienia hipoteki.

Rada Nadzorczej w dniu 31 stycznia 2014 r. podjęła uchwałę o dokooptowaniu do swojego składu Pana Tomasza Dukały z powierzeniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia 1 lutego 2014 r.

W dniu 31 stycznia 2014 r. Pana Piotr Zawislak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 1 lutego 2014 r.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych 20.530 obligacje na okaziciela serii A, wyemitowane przez Spółkę.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Pan Sylwester Bogacki zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 30 kwietnia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 24 kwietnia 2014 r. podjęła uchwałę w przedmiocie: ustalenia Zarządu Spółki w składzie trzyosobowym, powołania do Zarządu Pana Roberta Pydzika z powierzeniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r. oraz powołania do Zarządu Pani Agnieszki Maliszewskiej, z powierzeniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 19 grudnia 2014 r. podjęła uchwałę w przedmiocie ustalenia Zarządu Spółki w składzie dwuosobowym, odwołania z Zarządu Spółki Pana Sławomira Horbaczewskiego oraz zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Roberta Pydzika z Członka Zarządu na Prezesa Zarządu.

Okres od dnia 1 stycznia 2015 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.

Rada Nadzorczej w dniu 16 lutego 2015 r. podjęła uchwałę o dokooptowaniu do swojego składu Pana Jakuba Leonkiewicza z powierzeniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia powołania.

W dniu 17 lutego 2015 r. Pana Tomasz Filipiak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem złożenia rezygnacji.

Rada Nadzorczej w dniu 17 marca 2015 r. podjęła uchwałę o dokooptowaniu do swojego składu Pana Roberta Buchajskiego z powierzeniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia powołania.

Poza ww., w okresie 1 stycznia 2015 do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, nie miały miejsca istotne zdarzenia, o których Emitent nie poinformowałby w niniejszym sprawozdaniu, tudzież w sprawozdaniach z działalności za 2014 r., oraz w raportach bieżących.

Agnieszka Maliszewska
/Członek Zarządu/

Robert Pydzik
/Prezes Zarządu/

Bożena Wincentowicz
/osoba, odpowiedzialna za
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 23 marca 2015 roku