

Wikana S.A.

Opinia i Raport
Niezależnego Biegłego Rewidenta
Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.



OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Wikana S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11 („Spółka”), na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2014 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Spółkę są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



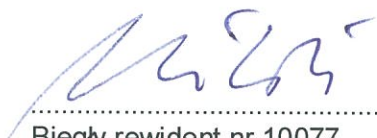
Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższą kwestię:

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 37.876 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągальność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w notce 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 23 marca 2015 roku

Wikana S.A.

Raport z badania sprawozdania
finansowego

Rok obrotowy kończący się
31 grudnia 2014 r.



Spis treści

I.	CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU	3
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Przedmiot działalności Spółki	3
1.3.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.4.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.5.	Kapitał zakładowy Spółki	4
1.6.	Zarząd Spółki	5
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	6
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	7
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	7
3.2.	Kluczowy biegły rewident	7
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	7
II.	CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU	8
1.	Dane finansowe Spółki	8
1.1.	Bilans	8
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	9
2.	Analiza danych finansowych Spółki	10
III.	CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU	11
1.	Zakres badania	11
2.	System rachunkowości Spółki	11
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	11
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	12

I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Wikana S.A.
ul. Cisowa 11
20-703 Lublin

1.2. Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

- działalność deweloperska,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo-księgowa,
- działalność firm centralnych i holdingów.

1.3. Podstawa prawna działalności Spółki

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 roku. 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 z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

1.4. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 6910019382
REGON: 390284802

1.5. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2014 r. wynosił 40.029.594,00 złotych i dzielił się na 20.014.797 akcji o wartości nominalnej 2 złote każda.

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.

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, to jest z kwoty 40.029.595,40 zł do kwoty 40.029.594,00 zł, w związku z umorzeniem akcji własnych,
- połączenia (scalenia) akcji Spółki, poprzez ustalenie nowej wartości nominalnej dla wszystkich akcji Spółki w wysokości 2,00 zł oraz proporcjonalnym zmniejszeniu ogólnej liczby akcji Spółki z liczby 200.147.970 do liczby 20.014.797, przy zachowaniu niezminionej wysokości kapitału zakładowego Spółki.

Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2014 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji w zł	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
AGIO RB FIZ(*)	6 320 124	12 640 248	31,58%	zwykłe
Ipnihome Limited(**)	4 935 222	9 870 444	24,66%	zwykłe
Dekra Holdings Limited(***)	3 027 026	6 054 052	15,12%	zwykłe
Pozostali	5 732 425	11 464 850	28,64%	zwykłe
	20 014 797	40 029 594	100,00%	

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

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

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

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Wikana S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

1.6. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2014 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Robert Pydzik - Prezes Zarządu,
- Agnieszka Maliszewska - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu nastąpiły następujące zmiany w zarządzie Spółki:

- 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.
- W dniu 28 stycznia 2014 r. Rada Nadzorcza dokonała zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Sylwestra Bogackiego powierzając mu funkcję Wiceprezesa Zarządu oraz powołała Pana Sławomira Horbaczewskiego na stanowisko Prezesa Zarządu.
- W dniu 24 kwietnia 2014 r. Pan Sylwester Bogacki zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 30 kwietnia 2014 r.
- W dniu 24 kwietnia 2014 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Roberta Pydzika oraz Panią Agnieszkę Maliszewską na funkcje Członków Zarządu od dnia 1 maja 2014 r.
- W dniu 19 grudnia 2014 r. Rada Nadzorcza odwołała Pana Sławomira Horbaczewskiego z funkcji Prezesa Zarządu oraz dokonała zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Roberta Pydzika powierzając mu funkcję Prezesa Zarządu.

2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 r., zostało zbadane przez CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp.k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 26 maja 2014 r. nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienia następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe:

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 62.119 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągальność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Spółka naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w nocie 26 Informacji objaśniających.
3. Zarząd Spółki dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.”.

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 27 czerwca 2014 r. zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że strata netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 12.048 tys. złotych zostanie pokryta z zysków lat przyszłych.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 15 lipca 2014 r.

Bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.



3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.
ul. Kopernika 34
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102
REGON: 145894054
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

3.2. Kluczowy biegły rewident

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 3 lutego 2014 r. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31 stycznia 2014 r.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- od 8 do 10 grudnia 2014 r. – badanie wstępne,
- od 16 lutego do 20 marca 2015 r. – badanie końcowe.

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.

II. CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU

1. Dane finansowe Spółki

1.1. Bilans

	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Aktywa				
Aktywa trwałe				
Rzeczowe aktywa trwałe	161	-	318	-
Wartości niematerialne	308	-	431	-
Nieruchomości inwestycyjne	9 365	9	9 278	7
Udzielone pożyczki	25 199	25	7 834	6
Pozostałe inwestycje długoterminowe	9 716	10	10 191	8
Pozostałe aktywa długoterminowe	-	-	2 162	2
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	1 246	1
Aktywa trwałe razem	44 749	44	31 460	24
Aktywa obrotowe				
Zapasy	32 007	31	54 755	41
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25 508	25	33 359	25
Krótkoterminowe aktywa finansowe	-	-	13 262	10
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	81	-	349	-
Aktywa obrotowe razem	57 596	56	101 725	76
Aktywa razem	102 345	100	133 185	100
	31.12.2014 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej	31.12.2013 w tys. zł	udział % w sumie bilansowej
Kapitał własny i zobowiązania				
Kapitał własny				
Kapitał zakładowy	40 030	39	33 533	25
Akcje własne	(1)	-	-	-
Kapitał zapasowy	67 068	66	61 225	46
Zyski/(straty) zatrzymane	(66 245)	(65)	(52 625)	(40)
Kapitał własny razem	40 852	40	42 133	31
Zobowiązania				
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	3 045	3	-	-
Rezerwy	4	-	3	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	19 789	19	28 142	21
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	779	1	788	1
Zobowiązania długoterminowe razem	23 617	23	28 933	22
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	8 842	9	22 294	17
Zobowiązania z tytułu obligacji	9 011	9	1 118	1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	17 663	17	16 262	12
Rezerwy	1 386	1	4 147	3
Przychody przyszłych okresów	974	1	18 298	14
Zobowiązania krótkoterminowe razem	37 876	37	62 119	47
Zobowiązania razem	61 493	60	91 052	69
Kapitał własny i zobowiązania razem	102 345	100	133 185	100

1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2014 - 31.12.2014 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
Działalność kontynuowana				
Przychody ze sprzedaży	27 105	100	25 296	100
Koszt własny sprzedaży	(25 310)	(93)	(22 421)	(89)
Zysk brutto ze sprzedaży	1 795	7	2 875	11
Koszty sprzedaży	(904)	(2)	(710)	(2)
Koszty ogólnego zarządu	(3 770)	(14)	(3 712)	(15)
Pozostałe przychody operacyjne	4 612	16	812	3
Pozostałe koszty operacyjne	(10 603)	(39)	(6 896)	(27)
Zyski z inwestycji	1 182	4	4 786	19
Strata z działalności operacyjnej	(7 688)	(28)	(2 845)	(11)
Koszty finansowe	(5 932)	(22)	(9 118)	(36)
Strata przed opodatkowaniem	(13 620)	(50)	(11 963)	(47)
Podatek dochodowy	-	-	(85)	(1)
Strata netto z działalności kontynuowanej	(13 620)	(50)	(12 048)	(48)
Strata netto	(13 620)	(50)	(12 048)	(48)
Całkowite dochody ogółem	(13 620)	(50)	(12 048)	(48)

2. Analiza danych finansowych Spółki

	2014	2013	Dane przekształcone 2012
1. Rentowność sprzedaży netto			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{przychody netto}} \times 100\%$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
2. Rentowność kapitału własnego			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}} \times 100\%$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
3. Rentowność aktywów ogółem			
$\frac{\text{zysk netto}}{\text{suma aktywów}} \times 100\%$	wartość ujemna	wartość ujemna	wartość ujemna
4. Stopa zadłużenia			
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy}}{\text{suma pasywów}} \times 100\%$	60,1%	68,4%	56,0%
5. Wskaźnik płynności			
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,5	1,6	1,3
6. Wskaźnik płynności szybkiej			
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,7	1,1	0,7

Wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne w związku ze stratami netto poniesionymi przez Spółkę w kolejnych latach obrotowych. Głównymi czynnikami leżącymi u podstaw straty poniesionej w badanym roku były: kwoty wypłacone wierzycielom z tytułu udzielonych poręczeń, rozpoznanie istotnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, zwłaszcza zapasów i udziałów w jednostkach zależnych, a także koszty odsetek od obligacji i pożyczek.

Spadek stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym jest efektem podwyższenia kapitału zakładowego w badanym roku oraz redukcji salda przychodów przyszłych okresów w wyniku rozliczenia zakończonych projektów deweloperskich i spłaty części zobowiązań.

Wskaźnik płynności pozostaje na podobnym poziomie jak w roku ubiegłym.

Sprzedaż zapasów Spółki, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Spółki poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Spółki, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

Pogorszenie wskaźnika płynności szybkiej w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie z częściowego rozliczenia pożyczek otrzymanych i udzielonych w ramach Grupy Kapitałowej oraz przeklasyfikowania nierozliczonych sald odpowiednio do aktywów i zobowiązań długoterminowych, w wyniku przesunięcia terminów ich spłaty.



III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11.

Na sprawozdanie finansowe składa się bilans na dzień 31 grudnia 2014 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2014 r. do 31 grudnia 2014 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

2. System rachunkowości Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania, stwierdzamy, że we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach Spółka:

- posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości,
- w sposób ciągły i zasadny stosuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółki,
- posiada prawidłową dokumentację operacji gospodarczych,
- prowadzi księgi rachunkowe w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, a zapisy w nich dokonane są powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- stosuje adekwatne metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki w sposób prawidłowy ujęła w księgach,
- stosuje właściwą ochronę dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

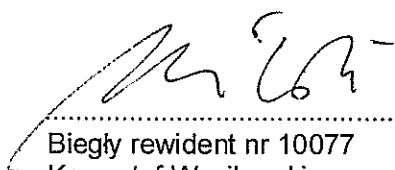
Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Spółka, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

4. Informacja o opinii biegłego rewidenta

W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2014 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższą kwestię:

Na dzień 31 grudnia 2014 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 37.876 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązanymi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągальność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.”.



Biegły rewident nr 10077
Krzysztof Wasilewski
Kluczowy biegły rewident
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania
sprawozdań finansowych wpisany
na listę podmiotów uprawnionych
pod nr ewidencyjnym 3767
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 23 marca 2015 roku