

**WIKANA PROPERTY SP. Z O.O.  
ROSA SPÓŁKA KOMANDYTOWA**

**ul. Cisowa 11  
20-703 Lublin  
NIP: 712-328-21-75**

**SPRAWOZDANIE FINANSOWE  
ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU**

Handwritten signature and a circular stamp or mark.

## SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO .....	3
BILANS .....	7
RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT.....	9
ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM.....	10
RACHUNEK PRZEPIŹYWÓW PIENIĘŻNYCH .....	11
DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA .....	12

62 8

**WPROWADZENIE DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA OKRES 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU  
(o którym mowa w art. 45 ust. 2 pkt. 3 ustawy o rachunkowości)**

**1. Dane porządkowe:**

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Spółka komandytowa,  
20-703 Lublin, ul. Cisowa 11, woj. lubelskie

**Podstawowy przedmiot działalności jednostki**

PKD 6810Z– Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek.

**Organ rejestrowy**

Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział  
Gospodarczy – wpis do Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000613116.

**2. Czas trwania jednostki**

Spółka komandytowo- akcyjna została powołana aktem notarialnym 22 października 2013 roku na czas nieokreślony. Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa Spółka komandytowa powstała z przekształcenia spółki Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa Spółki komandytowo-akcyjnej, na podstawie uchwały numer 1/III/2016 nadzwyczajnego walnego zgromadzenia spółki z dnia 10 marca 2016 r. w sprawie przekształcenia w spółkę komandytową, która to uchwała zawarta jest w akcie notarialnym rep. A nr 1676/2016 z dnia 10 marca 2016 r. sporządzonym przez notariusza Jadwigę Pluta.

**3. Okres objęty sprawozdaniem finansowym**

Sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2018r. do 01.03.2018 r. oraz porównywalne dane finansowe za poprzedni rok obrotowy tj. okres od 01.10.2016 r. do 31.12.2017 r.

**4. Wskazanie że sprawozdanie finansowe zawiera dane łączne, jeżeli w skład jednostki wchodzi wewnętrzne jednostki organizacyjne samodzielnie sporządzające sprawozdanie finansowe**

Spółka nie posiada wewnętrznych jednostek organizacyjnych samodzielnie sporządzających bilans.

**5. Wskazanie że sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej w dającej się przewidzieć przyszłości oraz czy nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania przez nią działalności**

Na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego nie są znane okoliczności i zdarzenia, które świadczyłyby o istnieniu poważnych zagrożeń dla kontynuowania przez jednostkę działalności, dlatego sprawozdanie finansowe sporządzono przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w dającej się przewidzieć przyszłości.

**6. Wskazanie czy sprawozdanie jest sporządzone po połączeniu spółek oraz jaka została zastosowana metoda rozliczenia połączenia**

Nie dotyczy.

**7. Omówienie przyjętych zasad rachunkowości , w tym metod wyceny aktywów i pasywów, pomiaru wyniku finansowego, oraz sposobu sporządzenia sprawozdania finansowego w zakresie w jakim ustawa pozostawia jednostce prawo wyboru**

Sprawozdanie finansowe sporządzone zostało w zgodzie z praktyką stosowaną przez jednostki działające w Polsce, w oparciu o zasady rachunkowości wynikające z przepisów ustawy z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2016 r., poz. 1047 z późniejszymi zmianami) i wydanymi na jej podstawie przepisami wykonawczymi.

*W zakresie sporządzania rachunku zysków i strat:*

Spółka stosuje zasady według których na wynik finansowy netto składa się :

1. Wynik ze sprzedaży
2. Wynik z działalności operacyjnej
3. Wynik z działalności finansowej
4. Wynik zdarzeń nadzwyczajnych

**Wynik ze sprzedaży** powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto produktów, usług, towarów i materiałów a kosztami wytworzenia sprzedanych produktów i usług oraz wartością sprzedanych towarów i materiałów powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych zarządu i kosztów sprzedaży.

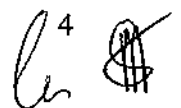
**Koszty działalności** ewidencjonowane są na kontach zespołu „4” ZPK według rodzaju poniesionego kosztu, a następnie za pośrednictwem konta „490-rozliczenie kosztów” przeksięgowywane na konta według pełnionych funkcji w zespole „5” ZPK. Zespół „5” tworzą koszty sprzedaży, koszty ogólne zarządu oraz koszty wytworzenia produktów.

**Wynik z operacji finansowych** powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: odsetek, zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi, z wyjątkiem odsetek, prowizji oraz dodatnich i ujemnych różnic kursowych mających wpływ na ustalenie kosztu wytworzenia produktów lub usług oraz środków trwałych.

**Wynik ze zdarzeń nadzwyczajnych** stanowi różnicę pomiędzy zyskami a stratami nadzwyczajnymi powstałymi od początku roku obrotowego.

*W zakresie sporządzania bilansu:*

**Wartości niematerialne i prawne oraz rzeczowe składniki majątku trwałego** (za wyjątkiem środków trwałych w budowie ) wyceniane są w bilansie według cen nabycia pomniejszonych o dokonane odpisy amortyzacyjne. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych są karty środków trwałych określające metody, stawki i kwoty rocznych oraz miesięcznych odpisów amortyzacyjnych poszczególnych środków trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych. Wyznacznikiem okresu amortyzacji jest przewidywany okres użyteczności środka trwałego. Nakłady poniesione na ulepszenie lub modernizację środka trwałego w trakcie jego eksploatacji podwyższają wartość początkową tego środka. Wydatki na remonty środków trwałych obciążają bezpośrednio bieżące koszty działalności spółki. Składniki majątkowe o wartości równej lub niższej niż 3.500,00 zł netto zalicza się do środków trwałych i amortyzuje w 100% w miesiącu oddania do użytkowania.

4 

**Środki trwale w budowie** wycenia się w wysokości ogółu poniesionych kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem pomniejszonym o odpisy aktualizujący.

**Inwestycje** wycenia się w bilansie według ceny nabycia pomniejszonej o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości, jeżeli utrata wartości w sposób istotny wpływa na wartość bilansową aktywów. Odpisy aktualizujące wartość inwestycji odnoszone są w ciężar kosztów finansowych.

**Środki pieniężne** w walucie polskiej wycenia się w wartości nominalnej. Środki pieniężne w walutach obcych – w kasie i na rachunku – wycenia się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ustalonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Różnice kursowe zalicza się odpowiednio do przychodów lub kosztów finansowych.

**Półprodukty i produkty w toku** stanowią nakłady na rozpoczęte roboty – wycenia się według ogółu poniesionych kosztów związanych z budową. Koszt wytworzenia produkcji budowlanej obejmuje wszystkie koszty pozostające w bezpośrednim związku z wykonywanym produktem ( budowanym obiektem ) oraz uzasadnioną część kosztów pośrednich. Koszty wytworzenia obejmują: koszty przygotowania produkcji, tj. sporządzenie operatu wstępnego, opłaty notarialne i skarbowe, nadzór inwestorski, ubezpieczenie budowy, wartość zużytych materiałów bezpośrednich, wynagrodzenia bezpośrednie, koszty pozyskania związane bezpośrednio z produkcją, koszty usług obcych, koszty finansowania zewnętrznego oraz inne koszty poniesione w związku z doprowadzeniem produktu do właściwej postaci – koszty infrastruktury towarzyszącej (zagospodarowanie terenu: drogi dojazdowe, ogrodzenie, zieleń itp. ). Do kosztu wytworzenia dodaje się szacunkowe koszty napraw gwarancyjnych. Do kosztów wytworzenia produktu nie zalicza się kosztów zarządzania jednostką (ogólne koszty zarządu ) oraz kosztów sprzedaży. Koszty te wpływają na wynik finansowy okresu w którym są ponoszone.

**Zapasy towarów** stanowią zakupione nieruchomości gruntowe ujmowane na koncie 330 – „towary handlowe” w dacie aktu notarialnego według ceny nabycia oraz wyroby gotowe wycenione w koszcie wytworzenia pomniejszonym o odpisy aktualizujące.

**Należności i zobowiązania** w ciągu roku wycenia się według wartości nominalnej. Na dzień bilansowy wycenia się odpowiednio w kwocie wymaganej i wymagającej zapłaty. Należności wątpliwe koryguje się na koniec roku odpisem aktualizującym, zgodnie z art. 35b uor w oparciu o indywidualną ocenę prawdopodobieństwa otrzymania zapłaty. Spółka przyjęła granicę uznania należności za trudno ściągальną 360 dni okresu przeterminowania. Odpisy aktualizujące należności zmniejszają wartość bilansową aktywów i odnoszone są do pozostałych kosztów operacyjnych lub kosztów finansowych. Na przyszłe zobowiązania, których kwotę można oszacować w sposób wiarygodny tworzy się rezerwy w ciężar pozostałych kosztów operacyjnych, lub kosztów finansowych - zależnie od rodzaju zobowiązania. Figuruje na dzień bilansowy w księgach rachunkowych rozrachunki w walutach obcych, w myśl art. 30 ust. 1 ustawy o rachunkowości, przelicza się po obowiązującym na ten dzień średnim kursie ogłoszonym dla danej waluty przez Narodowy Bank Polski. Różnice kursowe powstałe w związku z wyceną na dzień bilansowy rozrachunków wyrażonych w walutach obcych odnosi się następująco:

- nadwyżkę ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi dotyczącymi jednej waluty zalicza się do kosztów operacji finansowych,
- nadwyżkę dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi dotyczącymi jednej waluty zalicza się do przychodów operacji finansowych.

**Kapitały własne** oraz fundusze specjalne wykazuje się według wartości nominalnej.

**Rezerwy** tworzone są na znane jednostce ryzyko oraz na zobowiązania, których wysokość można oszacować w sposób wiarygodny.

**Rozliczenia międzyokresowe kosztów** czynne krótkoterminowe ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze.



Inwentaryzację aktywów i pasywów przeprowadza się na ostatni dzień roku obrotowego z zachowaniem zasad i terminów określonych w art. 26 ustawy o rachunkowości.

Lublin, dn. 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

Agnieszka Maliszewska  
*[Signature]*  
Agnieszka Maliszewska

WICEPRZESZES ZARZĄDU  
*[Signature]*  
Agnieszka Maliszewska

*[Signature]*

BILANS NA DZIEŃ 01.03.2018 ROKU

AKTYWA	Stan na dzień	
	01.03.2018	31.12.2017
<b>A. Aktywa trwałe</b>		
<b>I. Wartości niematerialne i prawne</b>		
1. Koszty zakończonych prac rozwojowych		
2. Wartość firmy		
3. Inne wartości niematerialne i prawne		
4. Zaliczki na wartości niematerialne i prawne		
<b>II. Rzeczowe aktywa trwałe</b>		
1. Środki trwałe		
a) grunty (w tym prawo użytkowania wieczystego gruntu)		
b) budynki, lokale i obiekty inż. ląd. i wodnej		
c) urządzenia techniczne i maszyny		
d) środki transportu		
e) inne środki trwałe		
2. Środki trwałe w budowie		
3. Zaliczki na środki trwałe w budowie		
<b>III. Należności długoterminowe</b>		
1. Od jednostek powiązanych		
2. Od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Od pozostałych jednostek		
<b>IV. Inwestycje długoterminowe</b>	3 316 475,31	3 336 475,31
1. Nieruchomości		
2. Wartości niematerialne i prawne		
3. Długoterminowe aktywa finansowe	3 316 475,31	3 336 475,31
a) w jednostkach powiązanych	3 316 475,31	3 336 475,31
-udziały lub akcje		
-inne papiery wartościowe		
-udzielone pożyczki	3 316 475,31	3 336 475,31
-inne długoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
-udziały lub akcje		
-inne papiery wartościowe		
-udzielone pożyczki		
-inne długoterminowe aktywa finansowe		
c) w pozostałych jednostkach		
-udziały lub akcje		
-inne papiery wartościowe		
-udzielone pożyczki		
-inne długoterminowe aktywa finansowe		
4. Inne inwestycje długoterminowe		
<b>V. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Aktywą z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
<b>B. Aktywa obrotowe</b>	1 512 890,49	1 527 618,03
<b>I. Zapasy</b>	946 008,80	1 469 573,45
1. Materiały		
2. Półprodukty i produkty w toku		
3. Produkty gotowe		
4. Towary	946 008,80	1 469 573,45
5. Zaliczki na dostawy i usługi		
<b>II. Należności krótkoterminowe</b>	336,75	5 815,84
1. Należności od jednostek powiązanych		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
-do 12 miesięcy		
-powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Należności od pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:		
-do 12 miesięcy		
-powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Należności od pozostałych jednostek	336,75	5 815,84
a) z tytułu dostaw i usług, o okresie spłaty:	267,75	431,99
-do 12 miesięcy	267,75	431,99
-powyżej 12 miesięcy		
b) z tytułu podatków, dotacji, cel. ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	69,00	5 383,85
c) inne		
d) dochodzone na drodze sądowej		
<b>III. Inwestycje krótkoterminowe</b>	566 023,94	52 166,86
1. Krótkoterminowe aktywa finansowe	566 023,94	52 166,86
a) w jednostkach powiązanych		
-udziały lub akcje		
-inne papiery wartościowe		
-udzielone pożyczki		
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
b) w pozostałych jednostkach	43 921,63	43 921,63
-udziały lub akcje		
-inne papiery wartościowe		
-udzielone pożyczki	43 921,63	43 921,63
-inne krótkoterminowe aktywa finansowe		
c) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne	522 102,31	8 245,23
-środki pieniężne w kasie i na rachunkach	522 102,31	8 245,23
-inne środki pieniężne		
-inne aktywa pieniężne		
2. Inne inwestycje krótkoterminowe		
<b>IV. Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe</b>	521,00	61,88
<b>C. Należne wpłaty na kapitał (fundusz) podstawowy</b>		
<b>D. Udziały (akcje) własne</b>		
<b>Aktywa razem</b>	<b>4 829 365,80</b>	<b>4 864 093,34</b>

Lublin, 28.03.2018 r.  
 Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

*Albortus*

WICEPRZESZ KARPZĄDU  
*Agnieszka Maliszewska*  
 Agnieszka Maliszewska

*Chata Kun*

**BILANS NA DZIEŃ 01.03.2018 ROKU**

PASYWA	Stan na dzień	
	01.03.2018	31.12.2017
<b>A. Kapitał (fundusz) własny</b>	<b>-675 416,82</b>	<b>-619 038,71</b>
I. Kapitał (fundusz) podstawowy	5 500,00	5 500,00
II. Kapitał (fundusz) zapasowy, w tym:	49 500,00	49 500,00
- nadwyżka wartości sprzedaży (wartości emisyjnej) nad wartość nominalną udziałów (akcji)		
III. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny, w tym:		
- z tytułu aktualizacji wartości godziwej		
IV. Pozostałe kapitały (fundusze rezerwowe), w tym:		
- tworzone zgodnie z umową (statutem) spółki		
- na udziały (akcje) własne		
V. Zysk (strata) z lat ubiegłych	-674 038,71	-275 858,92
VI. Zysk (strata) netto	-56 378,11	-398 179,79
VII. Odpisy z zysku netto w ciągu roku obrotowego (wielkość ujemna)		
<b>B. Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania</b>	<b>5 504 782,62</b>	<b>5 483 132,05</b>
I. Rezerwy na zobowiązania		
1. Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		
2. Rezerwa na świadczenia emerytalne i podobne		
- długoterminowa		
- krótkoterminowa		
3. Pozostałe rezerwy		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
II. Zobowiązania długoterminowe	291 522,82	291 522,82
1. Wobec jednostek powiązanych	291 522,82	291 522,82
2. Wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
3. Wobec pozostałych jednostek		
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych		
c) inne zobowiązania finansowe		
d) zobowiązania wekslowe		
e) inne		
III. Zobowiązania krótkoterminowe	5 213 259,80	5 191 609,23
1. Zobowiązania wobec jednostek powiązanych	22 024,14	35 610,11
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	22 024,14	35 610,11
- do 12 miesięcy	22 024,14	35 610,11
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
2. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek, w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
a) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:		
- do 12 miesięcy		
- powyżej 12 miesięcy		
b) inne		
3. Zobowiązania wobec pozostałych jednostek	5 191 235,66	5 155 999,12
a) kredyty i pożyczki		
b) z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych	5 080 800,00	5 000 000,00
c) inne zobowiązania finansowe		
d) z tytułu dostaw i usług o okresie wymagalności:	79 410,66	78 336,12
- do 12 miesięcy	11 335,66	10 261,12
- powyżej 12 miesięcy	68 075,00	68 075,00
e) zaliczki otrzymane na dostawy i usługi		55 750,00
f) zobowiązania wekslowe		
g) z tytułu podatków, ceł, ubezpieczeń społecznych i zdrowotnych oraz innych tytułów publicznoprawnych	30 862,00	21 750,00
h) z tytułu wynagrodzeń		
i) inne	163,00	163,00
4. Fundusze specjalne		
<b>IV. Rozliczenia międzyokresowe</b>		
1. Ujemna wartość firmy		
2. Inne rozliczenia międzyokresowe		
- długoterminowe		
- krótkoterminowe		
<b>Pasywa razem</b>	<b>4 829 365,80</b>	<b>4 864 093,34</b>

Lublin, 28.03.2018 r.  
 Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

*[Podpis]*  
 Agnieszka Maliszewska

WICEPREZES ZARZĄDU  
*[Podpis]*  
 Agnieszka Maliszewska

*[Podpis]*



**RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT**  
**ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU**

RACHUNEK ZYSKÓW I STRAT (wariant kalkulacyjny)	Dane za okres	
	01.01.2018 - 01.03.2018	01.10.2016 - 31.12.2017
<b>A. Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>556 675,92</b>	<b>4 656 795,01</b>
- od jednostek powiązanych		
I. Przychody netto ze sprzedaży produktów	556 675,92	4 656 795,01
II. Przychody netto ze sprzedaży towarów i materiałów		
<b>B. Koszty sprzedanych produktów, towarów i materiałów, w tym:</b>	<b>523 564,65</b>	<b>4 306 666,88</b>
- jednostkom powiązanym		
I. Koszt wytworzenia sprzedanych produktów	523 564,65	4 306 666,88
II. Wartość sprzedanych towarów i materiałów		
<b>C. Zysk (strata) brutto ze sprzedaży (A-B)</b>	<b>33 111,27</b>	<b>350 128,13</b>
<b>D. Koszty sprzedaży</b>	<b>2 625,93</b>	<b>234 327,19</b>
<b>E. Koszty ogólnego zarządu</b>	<b>3 327,91</b>	<b>118 188,23</b>
<b>F. Zysk (strata) ze sprzedaży (C-D-E)</b>	<b>27 157,43</b>	<b>-2 387,29</b>
<b>G. Pozostałe przychody operacyjne</b>	<b>0,08</b>	<b>3 491,92</b>
I. Zysk z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Dotacje		
III. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
IV. Inne przychody operacyjne	0,08	3 491,92
<b>H. Pozostałe koszty operacyjne</b>	<b>759,62</b>	<b>1 477,96</b>
I. Strata z tytułu rozchodu niefinansowych aktywów trwałych		
II. Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych		
III. Inne koszty operacyjne	759,62	1 477,96
<b>I. Zysk (strata) z działalności operacyjnej (F+G-H)</b>	<b>26 397,89</b>	<b>-373,33</b>
<b>J. Przychody finansowe</b>	<b>360,10</b>	<b>194 292,08</b>
I. Dywidendy i udziały w zyskach, w tym:		
a) od jednostek powiązanych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
b) od jednostek pozostałych, w tym:		
- w których jednostka posiada zaangażowanie w kapitale		
II. Odsetki, w tym:	360,10	194 292,08
- od jednostek powiązanych		192 028,56
III. Zysk z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
IV. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
V. Inne		
<b>K. Koszty finansowe</b>	<b>83 136,10</b>	<b>615 786,47</b>
I. Odsetki, w tym:	80 800,10	597 961,47
- dla jednostek powiązanych		22 085,69
II. Strata z tytułu rozchodu aktywów finansowych, w tym:		
- w jednostkach powiązanych		
III. Aktualizacja wartości aktywów finansowych		
IV. Inne	2 336,00	17 825,00
<b>L. Zysk (strata) brutto (I+J-K)</b>	<b>-56 378,11</b>	<b>-421 867,72</b>
<b>M. Podatek dochodowy bieżący</b>		
<b>N. Podatek dochodowy odroczony</b>		
<b>O. Pozostałe obowiązkowe zmniejszenia zysku (zwiększenia straty)</b>		
<b>P. Zysk (strata) netto (L-M-N-O)</b>	<b>-56 378,11</b>	<b>-421 867,72</b>

Lublin, 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

*Albina*  
 Albina

WICEPREZES ZARZĄDU  
*Agnieszka Maliszewska*  
 Agnieszka Maliszewska

*Przez kws*

**ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM  
 ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU**

ZESTAWIENIE ZMIAN W KAPITALE WŁASNYM	Dane za okres	
	01.01.2018 - 01.03.2018	01.10.2016 - 31.12.2017
<b>I. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO)</b>	<b>-619 038,71</b>	<b>-197 170,99</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
<b>I.a. Kapitał (fundusz) własny na początek okresu (BO), po korektach</b>	<b>-619 038,71</b>	<b>-197 170,99</b>
<b>1. Kapitał (fundusz) podstawowy na początek okresu</b>	<b>5 500,00</b>	<b>5 500,00</b>
1.1. Zmiany kapitału (funduszu) podstawowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- wydania udziałów (emisji akcji)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- umorzenia udziałów (akcji)		
<b>1.2. Kapitał (fundusz) podstawowy na koniec okresu</b>	<b>5 500,00</b>	<b>5 500,00</b>
<b>2. Kapitał (fundusz) zapasowy na początek okresu</b>	<b>49 500,00</b>	<b>49 500,00</b>
2.1. Zmiany kapitału (funduszu) zapasowego		
a) zwiększenie (z tytułu)		
- emisji akcji powyżej wartości nominalnej		
- z podziału zysku (ustawowo)		
- z podziału zysku (ponad wymaganą ustawowo minimalną wartość)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- pokrycia straty		
<b>2.2. Stan kapitału (funduszu) zapasowego na koniec okresu</b>	<b>49 500,00</b>	<b>49 500,00</b>
<b>3. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na początek okresu</b>		
3.1. Zmiany kapitału (funduszu) z aktualizacji wyceny		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
- zbycia środków trwałych		
<b>3.2. Kapitał (fundusz) z aktualizacji wyceny na koniec okresu</b>		
<b>4. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na początek okresu</b>		
4.1. Zmiany pozostałych kapitałów (funduszy) rezerwowych		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
4.2. Pozostałe kapitały (fundusze) rezerwowe na koniec okresu		
<b>5. Zysk (strata) z lat ubiegłych na początek okresu</b>	<b>-674 038,71</b>	<b>-252 170,99</b>
5.1. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu		
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.2. Zysk z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach		
a) zwiększenie (z tytułu)		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.3. Zysk z lat ubiegłych na koniec okresu		
5.4. Strata z lat ubiegłych na początek okresu	<b>-674 038,71</b>	<b>-252 170,99</b>
- zmiany przyjętych zasad (polityki) rachunkowości		
- korekty błędów		
5.5. Strata z lat ubiegłych na początek okresu, po korektach	<b>-674 038,71</b>	<b>-252 170,99</b>
a) zwiększenie (z tytułu)		
- przeniesienia straty z lat ubiegłych do pokrycia		
b) zmniejszenie (z tytułu)		
5.6. Strata z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>-674 038,71</b>	<b>-252 170,99</b>
5.7. Zysk (strata) z lat ubiegłych na koniec okresu	<b>-674 038,71</b>	<b>-252 170,99</b>
<b>6. Wynik netto</b>	<b>-56 378,11</b>	<b>-421 867,72</b>
a) zysk netto		
b) strata netto	<b>-56 378,11</b>	<b>-421 867,72</b>
c) odpisy z zysku		
<b>II. Kapitał (fundusz) własny na koniec okresu (BZ)</b>	<b>-675 416,82</b>	<b>-619 038,71</b>
<b>III. Kapitał (fundusz) własny, po uwzględnieniu proponowanego podziału zysku (pokrycia straty)</b>	<b>-675 416,82</b>	<b>-619 038,71</b>

Lublin, 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

*Marcin*  
 28.03.2018

WICEPREZES Zarządu  
*Agnieszka Maluszewska*  
 Agnieszka Maluszewska

**RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH  
 ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU**

RACHUNEK PRZEPLÝWÓW PIENIĘŻNYCH	Dane za okres	
	01.01.2018 - 01.03.2018	01.10.2016 - 31.12.2017
<b>A. Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej - metoda pośrednia</b>		
<b>I. Zysk (strata) netto</b>	-56 378,11	-421 867,72
<b>II. Korekty razem</b>	550 235,19	2 928 554,61
1. Amortyzacja		
2. Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych		
3. Odsetki i udziały w zyskach (dywidendy)	80 800,00	455 135,50
4. Zysk (strata) z tytułu działalności inwestycyjnej		
5. Zmiana stanu rezerw		-4 000,00
6. Zmiana stanu zapasów	523 564,65	3 344 274,21
7. Zmiana stanu należności	5 479,09	140 724,51
8. Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych, z wyjątkiem pożyczek i kredytów	-59 149,43	-1 007 735,73
9. Zmiana stanu rozliczeń międzyokresowych	-459,12	156,12
10. Inne korekty		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej (I+II)</b>	<b>493 857,08</b>	<b>2 506 686,89</b>
<b>B. Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
<b>I. Wpływy</b>	<b>20 000,00</b>	<b>601 000,00</b>
1. Zbycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Zbycie inwestycji w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Z aktywów finansowych, w tym:		
a) w jednostkach powiązanych	20 000,00	601 000,00
b) w pozostałych jednostkach	20 000,00	601 000,00
- zbycie aktywów finansowych		
- dywidendy i udziały w zyskach		
- spłata udzielonych pożyczek długoterminowych		
- odsetki		
- inne wpływy z aktywów finansowych		
4. Inne wpływy inwestycyjne		
<b>II. Wydatki</b>		<b>2 405 711,73</b>
1. Nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz rzeczowych aktywów trwałych		
2. Inwestycje w nieruchomości oraz wartości niematerialne i prawne		
3. Na aktywa finansowe, w tym:		<b>2 405 711,73</b>
a) w jednostkach powiązanych		<b>2 362 711,73</b>
b) w pozostałych jednostkach		<b>43 000,00</b>
- nabycie aktywów finansowych		
- udzielone pożyczki długoterminowe		<b>43 000,00</b>
4. Inne wydatki inwestycyjne		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej (I-II)</b>	<b>20 000,00</b>	<b>-1 804 711,73</b>
<b>C. Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
<b>I. Wpływy</b>		<b>1 100 000,00</b>
1. Wpływy netto z emisji akcji (wydania udziałów) i innych instrumentów kapitałowych oraz dopłat do kapitału		
2. Kredyty i pożyczki		<b>1 100 000,00</b>
3. Emisja dłużnych papierów wartościowych		
4. Inne wpływy finansowe		
<b>II. Wydatki</b>		<b>1 842 236,28</b>
1. Nabycie akcji (udziałów) własnych		
2. Dywidendy i inne wypłaty na rzecz właścicieli		
3. Inne, niż wypłaty na rzecz właścicieli, wydatki z tytułu podziału zysku		
4. Spłaty kredytów i pożyczek		<b>1 162 000,00</b>
5. Wykup dłużnych papierów wartościowych		<b>678 050,00</b>
6. Z tytułu innych zobowiązań finansowych		
<b>III. Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej (I-II)</b>		<b>-742 236,28</b>
<b>D. Przepływy pieniężne netto razem (A.III+/-B.III+/-C.III)</b>	<b>513 857,08</b>	<b>-40 261,12</b>
<b>E. Bilansowa zmiana stanu środków pieniężnych, w tym:</b>	<b>513 857,08</b>	<b>-40 261,12</b>
- zmiana stanu środków pieniężnych z tytułu różnic kursowych		
<b>F. Środki pieniężne na początek okresu</b>	<b>8 245,23</b>	<b>48 506,35</b>
<b>G. Środki pieniężne na koniec okresu (F+/- D), w tym:</b>	<b>522 102,31</b>	<b>8 245,23</b>
- o ograniczonej możliwości dysponowania		

Lublin, 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

*Albina*  
 Agnieszka Maliszewska

WICEPREZES ZARZĄDU  
*Agnieszka Maliszewska*  
 Agnieszka Maliszewska

*Jerzy Kowalski*

**DODATKOWE INFORMACJE I OBJAŚNIENIA  
DO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO  
ZA OKRES 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU  
(o których mowa w art. 45 ust. 2 pkt. 3 ustawy o rachunkowości)**

**I. WYJAŚNIENIA DO BILANSU**

**1. Aktywa trwale**

Szczegółowy zakres zmian rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych i prawnych zawierający stan tych aktywów na początek roku obrotowego, zwiększenia i zmniejszenia z tytułu: aktualizacji wartości, nabycia, przemieszczenia wewnętrznego oraz stan końcowy, a dla majątku amortyzowanego – podobne przedstawienie stanów i tytułów zmian dotychczasowej amortyzacji lub umorzenia:

Spółka nie posiada aktywów trwałych.

**2. Grunty użytkowane wieczysto**

Spółka nie posiada gruntów użytkowanych wieczysto.

**3. Środki trwale nieamortyzowane, używane na podstawie umów najmu, dzierżawy i innych umów, w tym z tytułu umów leasingu**

Spółka nie użytkuje środków trwałych, które nie są amortyzowane.

**4. Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli**

Zobowiązania wobec budżetu państwa lub jednostek samorządu terytorialnego z tytułu uzyskania prawa własności budynków i budowli - nie występują.

**5. Struktura własności kapitału podstawowego**

Dane o strukturze własności kapitału podstawowego na 01.03.2018 roku:

Wyszczególnienie	Wartość wniesionego wkładu
Wikana S.A.	5 000,00
Wikana Property Sp. z o.o.	500,00
<b>Ogółem</b>	<b>5 500,00</b>

P/w jest zgodne z ostatnim wypisem z Krajowego Rejestru Sądowego

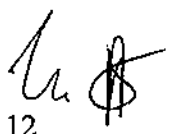
**6. Kapitały (fundusze) Spółki**

Struktura kapitałów w 2018 r.

Wyszczególnienie	Kapitał zakładowy	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Razem
Stan na początek okresu	5 500,00 zł	49 500,00 zł	0 zł	55 000 zł
Zmniejszenia	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Zwiększenia	0 zł	0 zł	0 zł	0 zł
Stan na koniec okresu	5 500,00 zł	49 500,00 zł	0 zł	55 000 zł

**7. Podział zysku lub pokrycie straty**

Zarząd Spółki proponuje pokryć stratę z zysku lat następnych.

  
12

**8. Dane o stanie rezerw**

Spółka posiada rezerwę na wydatki dotyczące zakończonej inwestycji dot. budynku przy ul. Misjonarskiej w Lublinie w wysokości 4 121,95 zł.

**9. Należności i odpisy aktualizujące wartość należności**

Dane o wartości i strukturze należności przedstawiają Noty nr: 3A, 3B, 3C, 4A. Spółka w okresie sprawozdawczym nie dokonywała odpisów aktualizujących należności.

**10. Zobowiązania**

Stan zobowiązań na dzień bilansowy prezentują pozycje bilansu. Podział zobowiązań wg rodzaju przedstawiają Noty nr: 8A, 8B, 9A, 9B, 10,11.

**11. Czynne rozliczenia międzyokresowe**

Strukturę i wysokość czynnych rozliczeń międzyokresowych kosztów prezentuje Nota nr 5.

**12. Zobowiązania zabezpieczone na majątku jednostki**

Spółka nie posiada zobowiązań, których wartość jest zabezpieczona na składnikach aktywów.

**13. Zobowiązania warunkowe**

W Spółce nie występują zobowiązania warunkowe z tytułu zawartych umów.

**II. WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU ZYSKÓW I STRAT**

**1. Przychody netto ze sprzedaży**

Struktura rzeczowa (rodzaje działalności) przychodów netto ze sprzedaży produktów, towarów i materiałów przedstawia Nota nr 14.

**2. Odpisy aktualizujące środki trwałe**

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości środków trwałych.

**3. Odpisy aktualizujące wartość zapasów**

Spółka nie dokonywała odpisów aktualizujących wartości zapasów.

**4. Informacje o przychodach, kosztach i wynikach działalności zaniechanej w roku obrotowym lub przewidzianej do zaniechania w roku następnym**

Nie zaniechano działalności gospodarczej żadnej z grup świadczonych usług, nie przewiduje się też tego w następnym roku obrotowym.

**5. Rozliczenie głównych pozycji różniących podstawę opodatkowania podatkiem dochodowym od wyniku finansowego (zysku, straty) brutto**

Spółka nie jest podatnikiem podatku dochodowego.

**6. Dane o kosztach wytworzenia produktów na własne potrzeby oraz o kosztach rodzajowych**

Wysokość kosztów została zaprezentowana w Nocie nr 15.

**7. Koszty wytworzenia środków trwałych w budowie, środków trwałych na własne potrzeby**

Spółka nie ponosiła kosztów wytworzenia środków trwałych w budowie ani środków trwałych na własne potrzeby.

**8. Poniesione w ostatnim roku i planowane nakłady na niefinansowe aktywa trwałe**

W bieżącym roku obrotowym Spółka nie ponosiła nakładów na niefinansowe aktywa trwałe.

### III. OBJAŚNIENIA DO INSTRUMENTÓW FINANSOWYCH

Spółka nie podlega obowiązkowi badania sprawozdania finansowego i nie stosuje przepisów Rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 12 grudnia 2001 r. w sprawie szczegółowych zasad uznawania, metod wyceny, zakresu ujawniania i sposobu prezentacji instrumentów finansowych. Pożyczki są wyceniane w kwocie wymaganej zapłaty.

### IV. WYJAŚNIENIA DO RACHUNKU PRZEPIŁYWÓW PIENIĘŻNYCH

Spółka sporządza rachunek przepłyów pieniężnych metodą pośrednią.

**W części A – działalność operacyjna** – za punkt wyjścia przyjmuje się wynik finansowy, a więc wielkość ustaloną wg zasady memoriałowej, zaś następnie dokonuje się korekt, które polegają głównie na wyłączeniu pozycji niepieniężnych, np. zmiany stanu rezerw oraz uwzględnieniu zmian stanu aktywów obrotowych (zapasów, należności, rozliczeń międzyokresowych) oraz krótkoterminowych zobowiązań związanych z działalnością operacyjną; wyłączeniu przychodów i kosztów dotyczących działalności inwestycyjnej i finansowej (odsetek od pożyczek zaciągniętych i udzielonych).

**W części B – działalność inwestycyjna** – ujmuje się wydatki na nabycie składników rzeczowych aktywów trwałych, w tym również wydatki na nabycie wartości niematerialnych i prawnych oraz aktywów finansowych, a także wpływy ze sprzedaży tych pozycji jak również wydatki na usługi finansowe (udzielanie pożyczek) oraz wpływy z tego tytułu (odsetki od udzielonych pożyczek i spłatę kapitału udzielonych pożyczek).

**W części C – działalność finansowa** – ujmuje się wpływy z uzyskanych pożyczek i kredytów oraz spłaty rat.

### V. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH ZAGADNIEŃ OSOBOWYCH

#### 1. Umowy nieuwzględnione w bilansie

Spółka nie zawierała umów nieuwzględnionych w bilansie.

#### 2. Transakcje ze stronami powiązаныmi zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

Spółka nie zawierała transakcji ze stronami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe.

#### 3. Przeciętne w roku obrotowym zatrudnienie

Spółka nie zatrudnia pracowników.

#### 4. Informacje o wynagrodzeniach, łącznie z wynagrodzeniem z zysku, wypłaconych lub należnych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych

W roku obrotowym w/w organy nie pobierały wynagrodzenia w Spółce.

#### 5. Informacje o pożyczkach i świadczeniach o podobnym charakterze udzielonych osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących spółek handlowych

W roku obrotowym nie udzielano pożyczek i świadczeń o podobnym charakterze osobom wchodzącym w skład organów zarządzających i nadzorujących.

#### 6. Informacja o wynagrodzeniu biegłego rewidenta.

Sprawozdanie finansowe Spółki nie podlegało badaniu.

## VI. OBJAŚNIENIA NIEKTÓRYCH SZCZEGÓLNYCH ZDARZEŃ

**1. Informacje o znaczących zdarzeniach dotyczących lat ubiegłych ujętych w sprawozdaniu finansowym roku obrotowego**

Nie wystąpiły.

**2. Informacje o znaczących zdarzeniach, jakie nastąpiły po dniu bilansowym, a nieuwzględnionych w sprawozdaniu finansowym**

Nie wystąpiły.

**3. Dokonane w roku obrotowym zmiany zasad (polityki) rachunkowości, w tym metod wyceny oraz zmiany sposobu sporządzania sprawozdania finansowego**

Nie wystąpiły.

**4. Informacje liczbowe zapewniające porównywalność danych sprawozdania finansowego za rok poprzedzający ze sprawozdaniem za rok obrotowy.**

Wszystkie dane zawarte w sprawozdaniu finansowym za rok obrotowy są porównywalne z danymi przedstawionymi za rok poprzedzający.

## VII. OBJAŚNIENIA DOTYCZĄCE GRUP KAPITAŁOWYCH

**1. Informacje o wspólnych przedsięwzięciach, które nie podlegają konsolidacji**

Nie wystąpiły.

**2. Informacje o transakcjach z jednostkami powiązanymi**

Na dzień bilansowy widnieją nierozliczone rozrachunki z podmiotami powiązanymi wg poniższego wykazu:

Saldo zobowiązań Spółki wobec podmiotów powiązanych z tyt. dostaw i usług (najem powierzchni biurowej, usługi holdingowe, serwis usterek, obsługa biurowa, pośrednictwo sprzedaży, usługi marketingowe):

Nazwa kontrahenta	Saldo
Wikana Management Sp. z o.o.	4 895,50
Wikana Property Sp. z o.o.	16 828,64
Wikana SA	300,00
<b>Razem</b>	<b>22 024,14</b>

Ponadto Spółka dokonywała z podmiotami powiązanych transakcji dotyczących udzielania pożyczek, co prezentują Noty nr: 1A, 1B, 1C, 7A, 7B, 7C.

**3. Wykaz spółek w których jednostka posiada udziały w kapitale**

Spółka nie posiada udziałów w kapitałach innych jednostek.

**4. Informacje o jednostce sporządzającej skonsolidowane sprawozdanie finansowe**

Wikana S.A. z siedzibą 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 jest jednostką dominującą sporządzającą skonsolidowane sprawozdanie Grupy Kapitałowej Wikana.

**VIII. INFORMACJE O POŁĄCZENIU SPÓLEK**

Nie dotyczy.

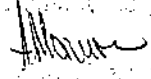
**IX. WYJASNIENIE POWAŻNYCH ZAGROZEŃ DLA KONTYNUACJI DZIAŁALNOŚCI**

Nie występują.


Lublin, dnia 28.03.2018 r.

Sporządził:

Zarząd Komplementariusza:

Wiceprezes Zarządu  
  
WIKANA PROPERTY SP. Z O.O.

WICEPREZES ZARZĄDU  
  
Agnieszka Matyszewska





**NOTA 1A**

<b>NALEŻNOŚCI I INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) udzielone pożyczki	3 316 475,31	3 336 475,31
b) pozostałe, w tym:		
- z tytułu sprzedaży środków trwałych		
- z tytułu wpłaconych kaucji zabezpieczających		
<b>Należności i inwestycje długoterminowe razem</b>	<b>3 316 475,31</b>	<b>3 336 475,31</b>

**NOTA 1B**

<b>ZMIANY NALEŻNOŚCI I INWESTYCJI DŁUGOTERMINOWYCH</b>	<b>Udzielone pożyczki</b>	<b>Pozostałe</b>
a) wartość należności i inwestycji długoterminowych na początku okresu	3 336 475,31	
b) zwiększenia:		
- udzielenie pożyczki		
- naliczone odsetki		
- sprzedaż środków trwałych		
- inne		
c) zmniejszenia:		
- spłata pożyczki	20 000,00	
- spłata odsetek		
- inne		
d) wartość należności i inwestycji długoterminowych na koniec okresu	3 316 475,31	

**NOTA 1C**

<b>INWESTYCJE DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>						
<b>Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej</b>	<b>Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy</b>	<b>Kapitał/ Odsetki</b>	<b>Kwota kredytu /pożyczki pozostała do spłaty</b>	<b>Warunki oprocentowania</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Wikana S.A.	15 000 000,00	kapitał	378 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	13 613,14			
Wikana Project Sp. z o.o.	15 000 000,00	kapitał	18 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	2 430,05			
Wikana Fprtem Acer Sp. z o.o. Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	1 488 929,51	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	230 225,40			
Wikana Meritum Sp. z o.o. Panorama Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	295 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	1 829,85			
Wikana Meritum Sp. z o.o. Magnolia Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	80 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	1 868,47			
Wikana Prim Sp. z o.o. Zielone Tarasy Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	231 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	2 910,21			
Wikana Meritum Sp. z o.o. Larix S.K.A.	15 000 000,00	kapitał	15 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	197,29			

176 

SPRAWOZDANIE FINANSOWE SPÓŁKI WIKANA PROPERTY SP. Z O.O. ROSA SP.K.  
ZA OKRES OD 01.01.2018 ROKU DO 01.03.2018 ROKU

Bioenergia Plus Sp. z o.o.	15 000 000,00	kapitał	54 922,00	wibor 3M + 2 p-p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	383,60			
Wikana Prim Sp. z o.o. Gamma Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	64 000,00	wibor 3M + 2 p-p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	414,19			
Wikana Property Sp. z o.o. Jota Sp. K.	15 000 000,00	kapitał	136 789,73	wibor 3M + 2 p-p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	586,09			
Wikana Meritum Sp. z o.o. Lamda S.K.A.	15 000 000,00	kapitał	300 000,00	wibor 3M + 2 p-p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	375,78			
		<b>Razem</b>	<b>3 316 475,31</b>			

Należności i inwestycje długoterminowe w 2018 roku występowały wyłącznie w walucie polskiej.

**NOTA 2A**

ZAPASY	01.03.2018	31.12.2017
a) materiały		
b) półprodukty i produkty w toku		
c) produkty gotowe	946 008,80	1 469 573,45
d) towary		
<b>Zapasy netto razem</b>	<b>946 008,80</b>	<b>1 469 573,45</b>
<b>Odpis aktualizujący</b>		
a) materiały		
b) półprodukty i produkty w toku		
c) produkty gotowe		
d) towary		
<b>Zapasy brutto razem</b>	<b>946 008,80</b>	<b>1 469 573,45</b>

**NOTA 2B**

ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚCI ZAPASÓW	01.03.2018	31.12.2017
<b>Stan na początek okresu</b>		
a) zwiększenia z tytułu:		
- utworzenia (utrata wartości rynkowej)		
- inne		
a) zmniejszenia z tytułu:		
- likwidacji zapasów objętych odpisem		
- sprzedaży zapasów objętych odpisem		
- inne		
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość zapasów razem</b>		

**NOTA 3A**

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
O okresie spłaty:		
a) do 12 miesięcy	267,75	431,99
b) powyżej 12 miesięcy		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto razem</b>	<b>267,75</b>	<b>431,99</b>
c) odpisy aktualizujące wartość należności		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto razem</b>	<b>267,75</b>	<b>431,99</b>

**NOTA 3B**

<b>ZMIANA STANU ODPISÓW AKTUALIZUJĄCYCH WARTOŚCI NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
<b>Stan na początek okresu</b>		
a) zwiększenia z tytułu:		
- utworzenie		
- konsolidacji		
b) zmniejszenia z tytułu:		
- umorzenie przez komornika		
- rozwiązanie		
- spisane w straty		
<b>Stan odpisów aktualizujących wartość należności z tytułu dostaw i usług razem</b>		

**NOTA 3C**

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG (BRUTTO) - O POZOSTAŁYM OD DNIA BILANSOWEGO OKRESIE SPŁATY:</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) do 1 miesiąca	91,35	
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku		
e) należności przeterminowane	176,40	431,99
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto razem</b>	<b>267,75</b>	<b>431,99</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług netto razem</b>	<b>267,75</b>	<b>431,99</b>

**NOTA 3D**

<b>NALEŻNOŚCI Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG, PRZETERMINOWANE (BRUTTO) - Z PODZIAŁEM NA NALEŻNOŚCI NIE SPLACONE W OKRESIE:</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) do 1 miesiąca		
b) powyżej 1 miesiąca do 3 miesięcy		
c) powyżej 3 miesięcy do 6 miesięcy		176,40
d) powyżej 6 miesięcy do 1 roku	176,40	255,59
e) powyżej 1 roku		
<b>Należności z tytułu dostaw i usług brutto razem</b>	<b>176,40</b>	<b>431,99</b>
f) odpisy aktualizujące wartość należności z tytułu dostaw i usług		
<b>Należności przeterminowane z tytułu dostaw i usług netto razem</b>	<b>176,40</b>	<b>431,99</b>

Należności w 2018 roku występowały wyłącznie w walucie polskiej.

**NOTA 4A**

<b>NALEŻNOŚCI PUBLICZNOPRAWNE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) podatek VAT	69,00	5 383,85
b) podatek CIT		
c) pozostałe należności publicznoprawne		
<b>Należności publicznoprawne razem</b>	<b>69,00</b>	<b>5 383,85</b>

**NOTA 4B**

<b>INWESTYCJE KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
Wobec powiązanych jednostek		
Wobec pozostałych jednostek	43 921,63	43 921,63
<b>Należności krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>43 921,63</b>	<b>43 921,63</b>

**NOTA 4C**

<b>KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>						
<b>Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej</b>	<b>Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy</b>	<b>Kapitał/ Odsetki</b>	<b>Kwota pożyczki pozostała do spłaty</b>	<b>Warunki oprocentowa- nia</b>	<b>Termin spłaty</b>	<b>Zabezpieczenia</b>
Agnieszka Maliszewska	43 000,00	kapitał	43 000,00	wibor 1M + 2 p.p.	2018-12-31	weksel własny
		odsetki	921,63			
		<b>Razem</b>	<b>43 921,63</b>			

**NOTA 5**

<b>KRÓTKOTERMINOWE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) ubezpieczenia		
b) gaz		61,88
c) usługi komunalne		
d) usługi internetowe		
e) podatek od nieruchomości	521,00	
f) pozostałe		
<b>Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>521,00</b>	<b>61,88</b>

**NOTA 6**

<b>ŚRODKI PIENIĘŻNE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) środki pieniężne i inne aktywa pieniężne:	522 102,31	8 245,23
- środki pieniężne w kasie i na rachunkach bankowych	522 102,31	8 245,23
- lokaty na okres do 3 m-cy		
<b>Środki pieniężne razem</b>	<b>522 102,31</b>	<b>8 245,23</b>

**NOTA 7A**

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) kredyty		
b) pożyczki	291 522,82	291 522,82
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>291 522,82</b>	<b>291 522,82</b>

**NOTA 7B**

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK O POZOSTAŁYM OD DNIA OKRESIE SPŁATY</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) powyżej 1 roku do lat 3	291 522,82	291 552,82
b) powyżej 3 do 5 lat		
c) powyżej 5 lat		
<b>Zobowiązania długoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>291 522,82</b>	<b>291 552,82</b>

**NOTA 7C**

<b>ZOBOWIĄZANIA DŁUGOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>						
Nazwa (firma) jednostki ze wskazaniem formy prawnej	Kwota kredytu/ pożyczki wg umowy	Kapitał/ Odsetki	Kwota kredytu/ pożyczki pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Wikana Property Sp. z o.o. Krosno S.K.A.	15 000 000,00	kapitał	250 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	19 582,12			
Wikana Meritum Sp. z o.o. Larix S.K.A.	15 000 000,00	kapitał		wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	6,37			
Wikana Property Sp. z o.o. Omega S.K.A.	15 000 000,00	kapitał	19 000,00	wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	813,15			
Wikana S.A.	15 000 000,00	kapitał		wibor 3M + 2 p.p.	2020-12-31	weksel własny
		odsetki	2 121,18			
		<b>Razem</b>	<b>291 522,82</b>			

Kredyty i pożyczki w 2018 roku występowały wyłącznie w walucie polskiej.

**NOTA 8A**

<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK ORAZ EMISJI OBLIGACJI</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) wobec powiązanych jednostek		
b) wobec pozostałych jednostek (emisja obligacji)	5 080 800,00	5 000 000,00
<b>Zobowiązania krótkoterminowe z tytułu kredytów i pożyczek razem</b>	<b>5 080 800,00</b>	<b>5 000 000,00</b>

**NOTA 8B**

<b>ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE Z TYTUŁU KREDYTÓW I POŻYCZEK</b>							
Obligatariusz	Liczba obligacji serii A	Wartość nominalna jednej obligacji	Kapitał/ Odsetki	Kwota pozostała do spłaty	Warunki oprocentowania	Termin spłaty	Zabezpieczenia
Value FIZ	5 000,00	1 000,00	kapitał	5 000 000,00	10,0%	2018-03-31	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji
			odsetki	80 800,00			
			<b>Razem</b>	<b>5 080 800,00</b>			

Kredyty i pożyczki w 2018 roku występowały wyłącznie w walucie polskiej.

**NOTA 9A**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) związane z działalnością podstawową	101 434,80	113 946,23
b) pozostałe		
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>101 434,80</b>	<b>113 946,23</b>

**NOTA 9B**

<b>ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG STRUKTURA WALUTOWA</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) w walucie polskiej	101 434,80	113 946,23
b) w walutach obcych (wg walut i po przeliczeniu na zł):		
- waluta jednostkowa tys. euro		
- w tys. zł		
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług razem</b>	<b>101 434,80</b>	<b>113 946,23</b>

**NOTA 10**

<b>ZOBOWIĄZANIA PUBLICZNOPRAWNE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) Państwowy Fundusz Osób Niepełnosprawnych		
b) Zakład Ubezpieczeń Społecznych		
c) podatek dochodowy od osób fizycznych		
d) podatek dochodowy od osób prawnych		
e) podatek VAT	30 350,00	21 750,00
f) podatek od nieruchomości	512,00	
g) pozostałe		
<b>Zobowiązania publicznoprawne razem</b>	<b>30 862,00</b>	<b>21 750,00</b>

**NOTA 11**

<b>POZOSTAŁE ZOBOWIĄZANIA KRÓTKOTERMINOWE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) z tytułu wynagrodzeń		
b) z tytułu niewypłaconej dywidendy		
c) z tytułu funduszy specjalnych		
d) z tytułu zakupu środków trwałych		
e) z tytułu ubezpieczenia	163,00	163,00
f) pozostałe		
<b>Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe razem</b>	<b>163,00</b>	<b>163,00</b>

Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe w 2018 roku występowały wyłącznie w walucie polskiej.

**NOTA 12**

<b>REZERWY I INNE ROZLICZENIA MIĘDZYOKRESOWE</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) niezafakturowane czynsze i media dotyczące wynajmu lokali		
b) rezerwa na sprawę sądową		
c) rezerwa na zobowiązania	4 121,95	9 000,00
d) pozostałe		
<b>Rezerwy i rozliczenia międzyokresowe razem</b>	<b>4 121,95</b>	<b>9 000,00</b>

**NOTA 13**

<b>PRZYCHODY PRZYSZŁYCH OKRESÓW</b>	<b>01.03.2018</b>	<b>31.12.2017</b>
a) zaliczki na zakup mieszkań		55 750,00
b) pozostałe		
<b>Przychody przyszłych okresów razem</b>		<b>55 750,00</b>

**NOTA 14**

<b>PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG</b>	<b>01.01.2018-01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
<b>Sprzedaż produktów</b>	<b>556 675,92</b>	<b>4 656 795,01</b>
a) sprzedaż mieszkań	556 675,92	4 641 711,29
b) przekazanie części infrastruktury do MPWIK		15 083,72
<b>Sprzedaż towarów</b>		
a) sprzedaż gruntów		
b) sprzedaż innych towarów handlowych		
<b>Sprzedaż usług</b>		
a) najem		
<b>Przychody netto ze sprzedaży produktów wyrobów, towarów i usług razem</b>	<b>556 675,92</b>	<b>4 656 795,01</b>

Przychody netto ze sprzedaży produktów i towarów z działalności kontynuowanej uzyskiwane są wyłącznie na terytorium Polski.

**NOTA 15**

<b>KOSZTY WEDŁUG RODZAJU</b>	<b>01.01.2018-01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
a) amortyzacja		
b) zużycie materiałów i energii	106,52	11 351,37
c) usługi obce	9 068,40	1 104 720,68
d) podatki i opłaty	625,00	14 051,00
e) wynagrodzenia		3 434,00
f) ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	1 491,09	
g) pozostałe koszty rodzajowe		176 194,92
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>11 291,01</b>	<b>1 309 751,97</b>
a) zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	-518 227,48	-3 349 430,33
b) koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki (wielkość ujemna)		
c) koszt sprzedaży (wielkość ujemna)	2 625,93	234 327,19
d) koszty ogólnego zarządu (wielkość ujemna)	3 327,91	118 188,23
e) koszt wytworzenia sprzedanych produktów	523 564,65	4 306 666,88



**NOTA 16**

<b>POZOSTAŁE PRZYCHODY OPERACYJNE</b>	<b>01.01.2018- 01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
a) rozwiązane rezerwy:		
- na należności		
- na zapasy		
- na odprawy emerytalne		
- na sprawę sądową		
- urlopowej		
b) pozostałe, w tym:	0,08	3 491,92
- otrzymane odszkodowania		1 726,00
- zysk ze sprzedaży środków trwałych		
- z tytułu refaktur		1 475,30
- inne	0,08	290,62
<b>Pozostałe przychody operacyjne razem</b>	<b>0,08</b>	<b>3 491,92</b>

**NOTA 17**

<b>POZOSTAŁE KOSZTY OPERACYJNE</b>	<b>01.01.2018- 01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
a) utworzone rezerwy (z tytułu)		
- przecena wyrobów gotowych		
- rezerwa na sprawy sądowe		
- odpis aktualizujący środki trwałe i zapasy		
b) pozostałe, w tym:	759,62	1 477,96
- koszty sądowe i egzekucyjne		
- odpis aktualizujący zapasy		
- Vat stanowiący NKUP	759,00	
- spisanie należności nieściągalnych		
- dotyczące odszkodowania za samochód		
- sankcje cywilnoprawne		
- korekta roczna VAT		
- zapłaty do podwykonawców z tyt. solidarnej odpowiedzialności		
- z tytułu refaktur		1 475,30
- strata ze zbycia środków trwałych		
- koszty dotyczące zastępczego usunięcia usterek		
- inne	0,62	2,66
<b>Pozostałe koszty operacyjne razem</b>	<b>759,62</b>	<b>1 477,96</b>

**NOTA 18**

<b>PRZYCHODY FINANSOWE</b>	<b>01.01.2018- 01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
a) odsetki od udzielonych pożyczek		192 028,56
b) pozostałe odsetki	360,10	2 263,52
c) inne przychody finansowe		
<b>Przychody finansowe razem</b>	<b>360,10</b>	<b>194 292,08</b>

**NOTA 19**

<b>KOSZTY FINANSOWE</b>	<b>01.01.2018- 01.03.2018</b>	<b>01.10.2016 - 31.12.2017</b>
a) odsetki od kredytów i pożyczek		22 085,69
b) odsetki od obligacji	80 800,00	575 870,00
c) pozostałe odsetki	0,10	5,78
d) inne koszty finansowe	2 336,00	17 825,00
<b>Koszty finansowe razem</b>	<b>83 136,10</b>	<b>615 786,47</b>