



INFORMACJE UZUPEŁNIAJĄCE
DO ROZSZERZONEGO SKONSOLIDOWANEGO RAPORTU
OKRESOWEGO WIKANA S.A.
ZA I KWARTAŁ 2013 ROKU

WIKANA S.A.
Lublin
15 maja 2013 r.

Spis Treści

1	Wprowadzenie.....	4
2	Wybrane dane finansowe.....	4
2.1	Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku ..	4
2.2	Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku	5
2.3	Kursy euro przyjęte do przeliczeń.....	6
3	Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego.....	6
3.1	Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF	7
3.1.1	<i>Zgodność przyjętych standardów.....</i>	7
3.1.2	<i>Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF.....</i>	7
3.1.3	<i>Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2013 r.....</i>	7
3.1.4	<i>Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania</i>	8
3.2	Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych	9
3.2.1	<i>Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych.....</i>	9
3.2.2	<i>Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych</i>	9
3.3	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnich skonsolidowanym raporcie rocznym.....	20
3.4	Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.....	20
3.5	Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym.....	21
3.5.1	<i>Kredyty bankowe.....</i>	21
3.5.2	<i>Umony znaczące.....</i>	21
3.6	Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość.....	22
3.7	Wartości szacunkowe	22
3.8	Emisje wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych	22
3.9	Informacje o dywidendzie.....	22
4	Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA	22
4.1	Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA	22
4.2	Jednostki podlegające konsolidacji	25
4.3	Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej	25
4.4	Podstawowe informacje nt. spółek zależnych	26
5	Informacje o akcjach i akcjonariacie	31
5.1	Kapitał zakładowy.....	31
5.2	Struktura akcjonariatu.....	32
5.3	Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących.....	32
5.4	Akcje własne	33
6	Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2013 roku	33
6.1	Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej WIKANA	33
6.1.1	<i>Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych.....</i>	33
6.1.2	<i>Informacje o segmentach działalności.....</i>	35

6.1.3	Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności	37
6.2	Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA.....	37
6.2.1	Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA.....	37
6.3	Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	39
6.4	Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału	40
6.5	Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych	40
6.6	Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi.....	40
6.7	Informacje o poręczeniach i gwarancjach	40
6.8	Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	41
7	Dane kontaktowe	41

1 Wprowadzenie

Niniejszy rozszerzony skonsolidowany raport za I kwartał 2013 roku został sporządzony zgodnie z § 87 ust. 1-10 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 lutego 2009 r. w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych [...] i obejmuje dane finansowe spółki WIKANA S.A. (Spółka, Emitent) oraz podmiotów zależnych. Jednostkowe oraz skonsolidowane sprawozdania finansowe sporządzone zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości oraz Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSR/MSSF).

Dane finansowe, jeżeli nie wskazano inaczej, są wyrażone w tysiącach złotych.

2 Wybrane dane finansowe

2.1 Wybrane pozycje jednostkowego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku

Tabela. Wybrane dane finansowe dla Wikana S.A. za I kw. 2013 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		I kw. 2013 od 2013-01-01 do 2013-03-31	I kw. 2012 od 2012-01-01 do 2012-03-31	I kw. 2013 od 2013-01-01 do 2013-03-31	I kw. 2012 od 2012-01-01 do 2012-03-31
dane dotyczą skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego WIKANA S.A.					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	1 415	7 497	339	1 796
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	-614	-1 135	-147	-272
III	Zysk (strata) brutto	4 517	3 786	1 082	907
IV	Zysk (strata) netto	3 978	2 564	953	614
V	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	5 240	-116	1 255	-28
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-3 643	-3 142	-873	-753
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	-1 904	1 740	-456	417
VIII	Przepływy pieniężne netto, razem	-307	-1 518	-74	-364
	Dane bilansowe	od 2013-01-01 do 2013-03-31	od 2012-01-01 do 2012-12-31	od 2013-01-01 do 2013-03-31	od 2012-01-01 do 2012-12-31
IX	Aktywa razem	177 639	169 106	42 524	41 364
X	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	78 903	74 348	18 888	18 186

XI	Zobowiązania długoterminowe	5 741	5 375	1 374	1 315
XII	Zobowiązania krótkoterminowe	73 162	68 973	17 514	16 871
XIII	Kapitał własny	98 736	94 758	23 636	23 178
XIV	Kapitał zakładowy	33 533	33 533	8 027	8 202
XV	Liczba akcji (w szt.)	167 665 596	167 665 596	167 665 596	167 665 596
XVI	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR)	0,02	0,02	0	0
XVI I	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,59	0,56	0	0
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)			0	0

2.2 Wybrane pozycje skonsolidowanego sprawozdania finansowego za I kwartał 2013 roku

Tabela. Wybrane dane finansowe dla Grupy Kapitałowej Wikana za I kw. 2013 r.

WYBRANE DANE FINANSOWE		w tys. zł		w tys. euro	
		I kw. 2013 od 2013-01-01 do 2013-03-31	I kw. 2012 od 2012-01-01 do 2012-03-31	I kw. 2013 od 2013-01-01 do 2013-03-31	I kw. 2012 od 2012-01-01 do 2012-03-31
dane dotyczą skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA					
I	Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług	14 527	17 969	3 480	4 304
II	Zysk (strata) z działalności operacyjnej	507	-582	121	-139
III	Zysk (strata) brutto	-812	-1 544	-195	-370
IV	Zysk (strata) netto przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-977	-1 739	-234	-417
V	Zysk (strata) netto przypadający na udziałowców mniejszościowych	0	0	0	0
VI	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	1 480	-3 569	355	-855
VII	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-2 725	-3 508	-653	-840
VIII	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	1 549	2 660	371	637
IX	Przepływy pieniężne netto, razem	304	-4 417	73	-1 058

Dane bilansowe		od 2013-01-01 do 2013-03-31	od 2012-01-01 do 2012-12-31	od 2013-01-01 do 2013-03-31	od 2012-01-01 do 2012-12-31
X	Aktywa razem	340 851	322 207	81 594	78 814
XI	Zobowiązania i rezerwy na zobowiązania	233 344	213 723	55 859	52 278
XII	Zobowiązania długoterminowe	78 593	75 304	18 814	18 420
XIII	Zobowiązania krótkoterminowe	154 751	138 419	37 045	33 858
XIV	Kapitał własny przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	107 507	108 484	25 735	26 536
XV	Kapitał własny przypadający na udziałowców mniejszościowych	0	0	0	0
XVI	Kapitał zakładowy	33 533	33 533	8 027	8 202
XVII	Liczba akcji (w szt.)	167 665 596	167 665 596	167 665 596	167 665 596
XVIII	Zysk (strata) netto na jedną akcję zwykłą (w zł / EUR) przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej	-0,01	-0,01	0	0
XIX	Wartość księgowa na jedną akcję (w zł / EUR)	0,64	0,63	0	0
XX	Zadeklarowana lub wypłacona dywidenda na jedną akcję (w zł / EUR)	0,00	0,00	0	0

2.3 Kursy euro przyjęte do przeliczeń

Dane wyrażone w euro przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego zgodnie z zaprezentowaną poniżej metodologią:

Pierwszy kwartał 2013:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1774PLN (kurs na 31 marca 2013)
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1EUR = 4,1738 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2013 – 31 marca 2013).
- Dane porównawcze: pozycje aktywów i pasywów bilansu wg kursu na dzień 31 grudnia 2012 r. tj. 1 EUR= 4,0882 PLN);
- pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych według kursu 1 EUR = 4,1750 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2012 – 31 marca 2012).

3 Informacje dodatkowe do kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

3.1 Zgodność sprawozdań finansowych z MSR/MSSF

3.1.1 Zgodność przyjętych standardów

Zgodnie z uchwałą nr 26 z dnia 30 marca 2007 r. Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy, sprawozdania finansowe (jednostkowe i skonsolidowane) Wikana S.A., dawniej Masters S.A., sporządzane są zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej (MSSF) przyjętymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) oraz interpretacjami opublikowanymi przez Stały Komitet ds. Interpretacji przy RMSR.

3.1.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres I kwartału zakończonego 31 marca 2013 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 3 miesięcy, zakończonych 31 marca 2013 r. oraz dla okresu porównywalnego zgodnie z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2012 r. opublikowanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym.

3.1.3 Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2013 r.

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 grudnia 2012 roku:

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- wytyczne przejściowe do MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku
- wytyczne przejściowe do MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku
- wytyczne przejściowe do MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – mający zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2013 r.
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku

Zarząd nie przewiduje, aby wprowadzenie powyższych standardów oraz interpretacji miało istotny wpływ na stosowane przez Spółkę zasady rachunkowości.

3.1.4 Nowe Standardy i Interpretacje, które zostały opublikowane, ale nie mają jeszcze zastosowania

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 marca 2013 r.:

- MSSF 9 Instrumenty finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 listopada 2009 roku i jest pierwszym krokiem RMSR w celu zastąpienia MSR 39 Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena. Po opublikowaniu nowy standard podlegał dalszym pracom i został częściowo zmieniony. Nowy standard wejdzie w życie z dniem 1 stycznia 2015 roku.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 12 Konsolidacja – Jednostki specjalnego przeznaczenia oraz część postanowień MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe. Standard definiuje pojęcie kontroli jako czynnika determinującego czy jednostka powinna zostać objęta skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym oraz zawiera wskazówki pomagające ustalić czy jednostka sprawuje kontrolę czy też nie. Nowy standard wejdzie w życie 1 stycznia 2014 r.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i ma zastąpić interpretację SKI 13 Wspólnie kontrolowane jednostki – niepieniężny wkład wspólników oraz MSR 31 Udziały we wspólnych przedsięwzięciach. Standard kładzie nacisk na prawa i obowiązki wynikające ze wspólnej umowy niezależnie od jej formy prawnej oraz eliminuje niekonsekwencję w raportowaniu poprzez określenie metody rozliczania udziałów we wspólnie kontrolowanych jednostkach.
- MSSF 12 Ujawnienia na temat zaangażowania w inne jednostki. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i zawiera wymogi ujawnień informacyjnych na temat powiązań pomiędzy podmiotami. Standard ma zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r.
- MSR 27 Jednostkowe sprawozdania finansowe. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i wynika przede wszystkim z przeniesienia niektórych postanowień dotychczasowego MSR 27 do nowych MSSF 10 oraz MSSF 11. Standard zawiera wymogi w zakresie prezentacji oraz ujawnień w jednostkowym sprawozdaniu finansowym inwestycji w jednostkach stowarzyszonych, zależnych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 27 Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe.
- MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych oraz wspólnych przedsięwzięciach. Nowy standard został opublikowany w dniu 12 maja 2011 roku i dotyczy rozliczania inwestycji w jednostkach stowarzyszonych. Określa również wymogi stosowania metody praw własności w inwestycjach w jednostkach stowarzyszonych oraz we wspólnych przedsięwzięciach. Standard zastąpi dotychczasowy MSR 28 Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych.
- MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja. Zmiana dotyczy zasad kompensowania aktywów i zobowiązań finansowych. Zmiana będzie miała zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r.

- Zmiana definicji spółki inwestycyjnej, która jest przywołana kolejno w MSSF 10, MSSF 12, MSR 27. Zmiana będzie miała zastosowanie dla okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2014 r.

3.2 Zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

3.2.1 Ogólne zasady przyjęte przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym przestrzegano tych samych zasad rachunkowości, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu. Jedyna zmiana dotyczy sposobu kwalifikacji części osobowej kosztów utrzymania komórek zbytu (zmiana opisana w punkcie 3.3).

3.2.2 Szczegółowe informacje nt. zasady przyjętych przy sporządzeniu śródrocznych sprawozdań finansowych

Rok obrotowy

Rokiem obrotowym WIKANA S.A. jest okres 12 kolejnych miesięcy, począwszy od dnia 1 stycznia do dnia 31 grudnia. W skład roku obrotowego wchodzi okresy sprawozdawcze. Za okres sprawozdawczy przyjmuje się okres trzech miesięcy.

Stosowane waluty

Walutą funkcjonalną i sprawozdawczą WIKANA S.A. jest złoty polski. Sprawozdania finansowe sporządza się w tysiącach złotych, chyba że w szczegółowym opisie wskazano inaczej.

Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Rachunek zysków i strat sporządzany jest w wariantcie kalkulacyjnym. Rachunek przepływów pieniężnych sporządzany jest metodą pośrednią.

Sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację przechowuje się w siedzibie Spółki: 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Nadrzędne zasady rachunkowości

Jednostka stosuje nadrzędne zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem wyceny aktywów finansowych oraz nieruchomości inwestycyjnych, które zgodnie z zasadami MSSF wycenione zostały według wartości godziwej. Wartość bilansowa ujętych zabezpieczanych aktywów i pasywów jest korygowana o zmiany wartości godziwej, które można przypisać ryzyku, przed którym te aktywa i pasywa są zabezpieczane.

Zasady konsolidacji

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

W stosownych przypadkach, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

Ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego wyłącza się wszelkie operacje finansowe pomiędzy jednostkami wchodzącymi w skład grupy kapitałowej. Eliminacji podlegają także wszelkie zyski i straty dotyczące operacji gospodarczej będącej w toku na dzień sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Część kapitału własnego Grupy Kapitałowej Wikana przypadająca kapitałowi mniejszościowemu wykazana została w odrębnej pozycji kapitału własnego.

Wykazana jako składnik aktywów na dzień nabycia, wartość firmy stanowi nadwyżkę ceny nabycia nad wartością godziwą nabytych aktywów, pasywów i zobowiązań warunkowych jednostki zależnej, stowarzyszonej lub współzależnej. Wartość ta podlega corocznym testom na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia podmiotu zależnego, stowarzyszonego lub współzależnego, przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w rachunek zysków i strat.

Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia

Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperska mieszkaniowa, działalność deweloperska komercyjna, odnawialne źródła energii oraz handel detaliczny obuwiami. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty jako rynki geograficzne.

Wynik finansowy danego segmentu zawiera przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

Aktywa i zobowiązania danego segmentu zawierają składniki majątkowe i zobowiązania przypisane bezpośrednio do danego segmentu oraz składniki majątkowe i zobowiązania przypisane metodą pośrednią. Wykazane aktywa zostały pomniejszone o odpisy aktualizujące.

Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego**3.2.2.1.1 - Rzeczowe aktywa trwałe**

Środki trwałe wycenia się według cen nabycia lub kosztów wytworzenia, lub wartości przeszacowanej (po aktualizacji wyceny środków trwałych) pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne lub umorzeniowe, a także o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartość początkowa środków trwałych obejmuje ich cenę nabycia powiększoną o wszystkie koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania.

Spółka dominująca 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.

Środki trwałe wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto.

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się wg stawek odzwierciedlających przewidywany okres ich użytkowania. Szacunki okresu użytkowania rewidowane są corocznie.

Środki trwałe o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Odpisów amortyzacyjnych dokonuje się od pierwszego dnia miesiąca następującego po miesiącu, w którym przyjęto środki trwałe do użytkowania.

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

Budynki i budowle od 1 roku do 80 lat

Maszyny i urządzenia od 1 roku do 25 lat

Środki transportu od 1 roku do 10 lat

Pozostałe środki trwałe od 1 roku do 10 lat

Odpisy z tytułu trwałej utraty wartości środków trwałych zalicza się do pozostałych kosztów operacyjnych.

Środki trwałe w budowie wycenia się w wysokości ogółu kosztów pozostających w bezpośrednim związku z ich nabyciem lub wytworzeniem, pomniejszonych o odpisy z tytułu trwałej utraty wartości.

3.2.2.1.2 - Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Składnik aktywów trwałych jako przeznaczony do sprzedaży kwalifikuje się, jeśli jego wartość bilansowa zostanie odzyskana przede wszystkim w drodze transakcji sprzedaży, a nie poprzez jego dalsze wykorzystanie.

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna.

Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

3.2.2.1.3 Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne wg MSR 40 uznaje się - grunt, budynek lub część budynku Za nieruchomości inwestycyjne według MSR 40 uznaje się - grunt, budynek lub część budynku albo oba te elementy, które przez właściciela traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości, względnie obie te korzyści, przy czym nieruchomość taka nie jest:

- a) wykorzystywana przy produkcji, dostaw dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych; lub
- b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się między innymi:

- a) grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;
- b) grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone;
- c) budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty przez jednostkę na podstawie umowy leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- d) budynek, który obecnie jest niewykorzystywany, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;
- e) nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.

Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się na dzień bilansowy według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym nastąpiła zmiana.

Przeniesienie aktywów do nieruchomości inwestycyjnych następuje wtedy, gdy zmienia się sposób użytkowania przez właściciela lub przez zakończenie użytkowania składnika aktywów, bądź rozpoczęcie użytkowania na podstawie umowy leasingu.

W przypadku nabycia nieruchomości inwestycyjnej, która wymaga poniesienia dodatkowych nakładów inwestycyjnych, jej początkową wartość wycenia się w cenie nabycia, a wartość nakładów adaptacyjnych zostaje aktywowana w wartości początkowej, do czasu zakończenia prac adaptacyjnych. Wycena takiej nieruchomości podlega wycenie na dzień bilansowy do wartości godziwej i ujmowana jest w rachunku zysków i strat.

Nieruchomości inwestycyjne w trakcie budowy prezentuje się jako nieruchomości inwestycyjne. Nieruchomości te w czasie trwania budowy wycenia się według wartości godziwej od momentu, gdy możliwe jest wiarygodne jej ustalenie.

3.2.2.1.4 Wartości niematerialne

Wartości niematerialne początkowo wycenia się według cen nabycia lub kosztu wytworzenia. Po ujęciu początkowym, wartości niematerialne są wyceniane według cen nabycia lub kosztu wytworzenia, pomniejszonych o umorzenie i odpisy z tytułu trwałej utraty wartości. Wartości niematerialne wykazuje się w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień bilansowy w wartości księgowej netto

Wartości niematerialne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres

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

Przewidywany okres ekonomicznej użyteczności posiadanych przez Grupę Kapitałową wartości niematerialnych wynosi od 2 do 25 lat. Okresy użytkowania są poddawane corocznej weryfikacji.

Zaliczana do wartości niematerialnych wartość firmy podlega corocznemu testowi na utratę wartości. Stwierdzona w wyniku przeprowadzonych testów, utrata wartości ujmowana jest natychmiast w rachunku zysków i strat i nie podlega późniejszej korekcie.

W przypadku zbycia majątku należącego do podmiotu przejętego przypadająca na zbywany udział wartość firmy podlega odpisaniu w pozostałe koszty operacyjne.

3.2.2.1.5 Aktywa finansowe

Jako instrument finansowy, Spółka kwalifikuje każdą umowę, która skutkuje jednocześnie powstaniem składnika aktywów finansowych u jednej ze stron i zobowiązania finansowego lub instrumentu kapitałowego u drugiej ze stron, pod warunkiem, że z kontraktu zawartego między dwiema lub więcej stronami jednoznacznie wynikają skutki gospodarcze.

Zgodnie z MSR nr 39, Spółka klasyfikuje instrumenty finansowe z podziałem na:

- instrumenty przeznaczone do obrotu – składniki aktywów lub zobowiązań finansowych, które zostały nabyte lub powstały głównie po to, by generować zysk uzyskiwany dzięki krótkoterminowym wahaniom ceny lub marży maklerskiej,
- instrumenty finansowe utrzymywane do terminu zapadalności – aktywa finansowe o określonych lub możliwych do określenia płatnościach lub ustalonym terminie zapadalności, które spółka zamierza i jest w stanie utrzymać w posiadaniu do upływu terminu zapadalności, z wyjątkiem pożyczek udzielonych przez jednostki i wierzytelności własnych,
- instrumenty finansowe dostępne do sprzedaży - to aktywa finansowe nie będące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także nie będące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe nie będące instrumentami pochodnymi, z ustalonymi lub możliwymi do określenia płatnościami, które nie są kwotowane na aktywnym rynku.

Na dzień bilansowy, w zależności od posiadanych instrumentów finansowych, Spółka wycenia je w następujący sposób:

- według zamortyzowanego kosztu, z uwzględnieniem efektywnej stopy procentowej: aktywa utrzymywane do terminu zapadalności, pożyczki udzielone i należności własne oraz pozostałe zobowiązania finansowe, które nie zostały zakwalifikowane do obrotu,
- w przypadku powyższych tytułów wycena może odbywać się także w wartości wymagającej zapłaty, jeśli efekt dyskonta nie jest znaczący.
- w kwocie wymagającej zapłaty: należności i zobowiązania o krótkim terminie zapadalności/wymagalności,
- według wartości godziwej: aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz aktywa finansowe przeznaczone do sprzedaży.

W przypadku aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży, zmiany wartości godziwej tych instrumentów, Spółka zalicza do rachunku zysków i strat jako przychody lub koszty finansowe w momencie jej wystąpienia.

Wyceny należności dokonuje się nie rzadziej niż na dzień bilansowy w kwotach wymagających zapłaty z zachowaniem zasady ostrożności.

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 innym zabezpieczeniem 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 aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako koszt z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis.

3.2.2.1.6 Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego są to kwoty przewidziane w przyszłych okresach do odliczenia od podatku dochodowego ze względu na:

- ujemne różnice przejściowe,
- przeniesienie na kolejny okres nierozliczonych strat podatkowych oraz
- przeniesienie na kolejny okres niewykorzystanych ulg podatkowych.

Aktywa te występują jedynie wtedy, gdy jest prawdopodobne wystąpienie w przyszłości takich dochodów podatkowych, względem których można będzie zrealizować dany składnik aktywów.

3.2.2.1.7 Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

Materiały i towary wyceniane są nie rzadziej niż na dzień bilansowy w wysokości ceny nabycia pomniejszonych o odpisy z tytułu utraty wartości. Odpisy aktualizacyjne tworzy się w oparciu o indywidualną analizę. W trakcie roku ewidencja materiałów i towarów prowadzona jest w cenie nabycia. Wartość rozchodu towarów ustalana jest zgodnie z metodą „pierwsze przyszło – pierwsze wyszło” lub w drodze szczegółowej identyfikacji rzeczywistych cen (kosztów) nabycia (dotyczy w szczególności gruntów).

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.

Wyroby gotowe obejmują głównie sprzedawane umowami ostatecznymi lokale mieszkalne i użytkowe. Wyroby gotowe wyceniane są według niższej z dwóch wartości: kosztu wytworzenia lub ceny sprzedaży netto. Cena sprzedaży netto jest to szacowana cena sprzedaży oceniana przez Zarząd na podstawie informacji z Działu Sprzedaży.

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 ww. decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone 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. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

3.2.2.1.8 - Rozliczenia międzyokresowe

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe czynne ujmuje się w bilansie według wysokości kosztów poniesionych przypadających na przyszłe okresy sprawozdawcze. Długoterminowe rozliczenia międzyokresowe tworzone są w szczególności z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Rozliczenia międzyokresowe bierne tworzy się w wysokości prawdopodobnych przyszłych zobowiązań przypadających na bieżący okres sprawozdawczy.

W związku z przejściowymi różnicami między wykazaną w księgach rachunkowych wartością aktywów i pasywów a ich wartością podatkową oraz stratą podatkową możliwą do odliczenia w przyszłości, tworzona jest rezerwa i ustalane są aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego.

Krótkoterminowe rozliczenia międzyokresowe o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł zalicza się do kosztów bieżących i rozlicza jako koszt w okresie, w którym jest ponoszony.

W pozycji rozliczeń międzyokresowych ujawnia się także kwoty rozliczeń międzyokresowych przychodów dokonywanych w celu doliczenia przychodów okresu sprawozdawczego.

3.2.2.1.9 Środki pieniężne

Środki pieniężne w banku i w kasie oraz lokaty krótkoterminowe przechowywane do terminów wymagalności, a także inne aktywa finansowe (odsetki od udzielonych pożyczek, jeżeli są one wymagalne w ciągu 3 miesięcy od daty sprawozdania) wyceniane są według wartości nominalnej.

3.2.2.1.10 Zobowiązania

Zobowiązania wycenia się w kwotach wymagających zapłaty. Zobowiązania długoterminowe (w tym z tytułu kaucji gwarancyjnych), których termin wymagalności jest dłuższy niż 12 miesięcy podlegają dyskontowaniu do wartości bieżącej według efektywnych stóp procentowych. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością zobowiązań ujmuje się jako przychód z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis. W przypadku nieistotnych różnic korekty nie dokonuje się.

Zobowiązanie zalicza się do zobowiązań krótkoterminowych, jeżeli spełnia jedno z poniższych kryteriów:

- oczekuje się, że zostanie ono uregulowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki lub
- jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu lub
- jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego lub
- jednostka nie posiada bezwarunkowego prawa do odroczenia daty wymagalności zobowiązania przez okres co najmniej dwunastu miesięcy od dnia bilansowego.

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

3.2.2.1.11 Zobowiązania finansowe

Zobowiązania finansowe stanowią zobowiązania do wydania aktywów finansowych lub do wymiany instrumentu finansowego z inną jednostką na niekorzystnych warunkach. W bilansie zobowiązania finansowe wykazuje się w podziale na długoterminowe i krótkoterminowe.

3.2.2.1.12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

Pozycja ta obejmuje zobowiązania związane z zakupem dla działalności operacyjnej materiałów, dóbr, robót, usług. Ponadto, pozycja uwzględnia między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania wobec pracowników z tytułu wynagrodzeń bądź innych tytułów niż wynagrodzenia, zobowiązania z tytułu dostaw niefinansowych aktywów trwałych, czy też zobowiązania z tytułu wyceny kontraktów walutowych.

3.2.2.1.13 Zobowiązania z tytułu podatków

Pozycja ta obejmuje zobowiązanie publicznoprawne za dany okres sprawozdawczy. Pozycja obejmuje między innymi takie zobowiązania jak zobowiązania z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych, funduszu PFRON, podatku od czynności cywilno-prawnych lub podatku od osób fizycznych.

3.2.2.1.14 Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

Grupa od 2007 roku nie tworzy zakładowego funduszu świadczeń socjalnych w oparciu o możliwość rezygnacji wynikającą z ustawy o zakładowym funduszu świadczeń socjalnych.

3.2.2.1.15 Rezerwy

Rezerwy są zobowiązaniami, których kwota lub termin zapłaty są niepewne. Rezerwy są tworzone, gdy:

- na jednostce gospodarczej ciąży obecny obowiązek (prawny lub zwyczajowo oczekiwany) wynikający ze zdarzeń przeszłych,
- prawdopodobne jest, że wypełnienie obowiązku spowoduje konieczność wypływu środków zawierających w sobie korzyści ekonomiczne oraz
- można dokonać wiarygodnego szacunku kwoty tego obowiązku.

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za nie wykorzystane przez pracowników urlopy oraz na odprawy emerytalne i rentowe. Rezerwy na koszty premii tworzy się na podstawie uchwały zarządu. Pozostałe rezerwy tworzy się na podstawie uchwały zarządu lub decyzji głównego księgowego/jego zastępcy. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach Grupy, w przypadku gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

3.2.2.1.16 Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku wyceniana była zgodnie z MSR11 „umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w

momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego, w podziale na przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych i towarów (gruntu). Proporcja ustalana jest wskaźnikiem udziału kosztów nabycia/wytworzenia poszczególnego rodzaju wyrobu gotowego/towaru do całości kosztów poniesionych na daną inwestycję. Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań począwszy od 1 stycznia 2009 r.

3.2.2.1.17 Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

3.2.2.1.18 Zobowiązania warunkowe

Spółka jako zobowiązanie warunkowe kwalifikuje zobowiązania, które spełniają przynajmniej jeden z warunków

- jest potencjalnym obowiązkiem, który powstaje na skutek przeszłych zdarzeń, a którego istnienie zostanie potwierdzone dopiero w momencie wystąpienia lub niewystąpienia jednego lub kilku zdarzeń w przyszłości, nad którymi jednostka do końca nie posiada kontroli, na przykład nieodpłatne poręczenie wekslowe kredytu innego podmiotu,
- jest obecnym obowiązkiem, który powstaje na skutek przyszłych zdarzeń a który nie jest ujmowany w sprawozdaniu finansowym gdyż nie jest prawdopodobne żeby Spółka wydatkowała środki pieniężne zawierające w sobie w celu wypełnienia tego obowiązku lub nie jest możliwa wiarygodna wycena kwoty zobowiązania, na przykład sprawy sporne.

Zobowiązania warunkowe nie podlegają ujawnieniu w sprawozdaniu finansowym, a jedynie w informacji dodatkowej do sprawozdania finansowego.

Jako zobowiązania warunkowe Spółka kwalifikuje w szczególności:

- 1) nieodpłatnie udzielone poręczenia weksli zabezpieczających kredyty / leasingi innego podmiotu,
- 2) hipoteki na gruncie należącym do Spółki, które zabezpieczają kredyty / leasingi innego podmiotu w przypadku, gdy zgoda na ustanowienie takiego zabezpieczenia została udzielona nieodpłatnie,
- 3) zastawy na papierach wartościowych należących do Spółki, które zabezpieczają kredyty / leasingi innego podmiotu w przypadku, gdy zgoda na ustanowienie takiego zabezpieczenia została udzielona nieodpłatnie,
- 4) zobowiązania sporne, będą przedmiotem spraw sądowych.

Trzy pierwsze kategorie ze względu na łatwość oszacowania ich maksymalnej wielkości podlegają szczegółowej prezentacji jako pozycje pozabilansowe. Z kolei zobowiązania sporne ze względu na trudność w zakresie wiarygodnego ich oszacowania nie podlegają prezentacji co do wartości (ze względu na ewentualność pojawienia się dodatkowych kosztów sądowych w przypadku przegranej, a także często występowania w roli pozwanego również generalnego wykonawcy, który może partycypować w kosztach), a jedynie opisowi w informacji dodatkowej.

3.2.2.1.19 Koszty sprzedaży

Grupa Kapitałowa WIKANA przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty osobowe działu sprzedaży oraz koszty prowizji od sprzedanych lokali płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat, w kosztach sprzedaży.

Koszty reklamy i marketingu ponoszone w okresie sprawozdawczym są traktowane jako koszty pośrednie (nie ujmowane w koszcie wytworzenia) i odnoszone są w momencie poniesienia w koszty sprzedaży, ponieważ pomiędzy poniesieniem przez Spółkę wydatku na konkretną formę reklamy a osiągnięciem przez nią przychodu nie zachodzi bezpośredni związek przyczynowo-skutkowy. Koszty te przyporządkowuje się poszczególnym inwestycjom w sposób statystyczny dla celów controllingu.

3.2.2.1.20 Metody ustalania wyniku finansowego

Wynik finansowy ustala się z rachunku zysków i strat, stosując zasady memoriału i współmierności, realizacji i ostrożności. Wynik finansowy ustala się metodą kalkulacyjną.

Na wynik finansowy netto składają się:

- wynik działalności operacyjnej Spółki z uwzględnieniem pozostałych kosztów i pozostałych przychodów operacyjnych,
- wynik operacji finansowych,
- wynik operacji nadzwyczajnych,
- obowiązkowe obciążenia wyniku finansowego z tytułu podatku dochodowego od osób prawnych i ewentualne płatności z nim zrównane - wynikających z odrębnych przepisów.

Przychody i koszty dotyczące działalności deweloperskiej ewidencjonuje się zgodnie z zasadami przedstawionymi w dziale zasady ewidencji kontraktów długoterminowych.

Wynik z działalności operacyjnej powstaje z różnicy pomiędzy przychodami ze sprzedaży netto: produktów, usług, towarów i materiałów z uwzględnieniem dotacji, upustów, rabatów i innych zwiększeń lub zmniejszeń przychodów bez VAT oraz pozostałymi przychodami operacyjnymi, a wartością sprzedanych produktów, usług, towarów i materiałów ustaloną odpowiednio w koszcie ich wytworzenia albo w cenach nabycia (zakupu) - powiększonych o całość poniesionych od początku roku obrotowego kosztów ogólnych Zarządu Spółki, kosztów sprzedaży produktów, usług, towarów i materiałów oraz pozostałych kosztów operacyjnych.

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze 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.

Przedstawione powyżej zasady rachunkowości przyjęte zostały w zmienionej polityce rachunkowości na okoliczność przekształcenia danych finansowych na MSR i kontynuowania rachunkowości w oparciu o MSR w kolejnych okresach.

3.2.2.1.21 Zaokrąglenia

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

3.3 Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym

Nie dokonano żadnych zmian ani uzupełnień zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym.

3.4 Zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych

Zmiany stanu zobowiązań warunkowych, jakie nastąpiły w I kw. 2013 r. dotyczą następujących umów:

- 1) umowa kredytu obrotowego, którą w dniu 17 stycznia 2013 r. podpisała spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA:
 - a) hipoteka w wysokości 1.072.500,00 PLN ustanowiona na nieruchomości należącej do kredytobiorcy,
 - b) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę,
 - c) weksel poręczony przez Wikana S.A.,
 - d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku kredytobiorcy,
 - e) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji,
 - f) zastaw rejestrowy na rachunku bankowym kredytobiorcy,
- 2) umowa kredytu inwestycyjnego, którą w dniu 17 stycznia 2013 r. podpisała spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA:
 - a) hipoteka w wysokości 675.000,00 EUR ustanowiona na nieruchomości należącej do kredytobiorcy,
 - b) cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę,
 - c) weksel poręczony przez Wikana S.A.,
 - d) pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunku kredytobiorcy,
 - e) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji,
 - f) zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.,
- 3) aneks z dnia 27 lutego 2013 r. do umowy kredytowej Wikana S.A. z dnia 25 stycznia 2011 r.:
 - a) zmiana hipoteki łącznej i ustanowienie jej na nieruchomościach w Krakowie, Rzeszowie i Tarnobrzegu,
- 4) umowa kredytu, którą w dniu 6 marca 2013 r. podpisała spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA:
 - a) hipoteka do kwoty 16.050.000,00 PLN na nieruchomości stanowiącej własność kredytobiorcy,
 - b) zastaw rejestrowy na akcjach kredytobiorcy,
 - c) zastaw na mieniu ruchomym kredytobiorcy,
 - d) pełnomocnictwo do rachunków bankowych kredytobiorcy,
 - e) oświadczenie o poddaniu się egzekucji

- 5) umowa pożyczki, którą w dniu 26 marca 2013 r. podpisała spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA:
 - a) przewłaszczenie trzech lokali usługowych w Puławach, będących własnością pożyczkobiorcy,
 - b) dwa weksle własne poręczone przez Wikana S.A.,
 - 6) umowa pożyczki, którą w dniu 26 marca 2013 r. podpisała spółka Wikana S.A.:
 - a) przewłaszczenie sześciu lokali mieszkalnych w Rzeszowie, będących własnością pożyczkobiorcy,
 - b) dwa weksle własne poręczone przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA.
- Ponadto do doszło do zmniejszenia się stanu zobowiązań warunkowych w związku ze spłatą zobowiązań finansowych zaciągniętych na mocy następujących umów:
- 1) umowa kredytu obrotowego, podpisana w dniu 12 października 2012 r. przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA,
 - 2) umowa kredytu obrotowego, podpisana w dniu 5 grudnia 2011 r. przez Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA.

3.5 Istotne zdarzenia po zakończeniu okresu sprawozdawczego, które nie zostały odzwierciedlone w śródrocznym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym

3.5.1 Kredyty bankowe

W okresie od dnia zakończenia I kwartału 2012 roku do dnia publikacji niniejszego raportu kwartalnego Spółka oraz jednostki zależne nie zawierały znaczących umów kredytowych.

3.5.2 Umowy znaczące

Zarząd WIKANA S.A. informuje, iż w dniu 16 kwietnia 2013 r. spółka Wikana Invest Sp. z o.o. (Wynajmujący) zawarła ze spółką ABM GREIFFENBERGER POLSKA Sp. z o.o. (Najemca) umowę najmu o wartości 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Przedmiotem umowy jest najem pomieszczeń w ramach inwestycji pod nazwą Wikana Business Park, o łącznej powierzchni ok. 8 tys. m. kw., z czego około 6,9 tys. m. kw. stanowi powierzchnia produkcyjna. Ponadto umowa obejmuje najem 80 miejsc parkingowych. Umowa dopuszcza zwiększenie wynajmowanej powierzchni oraz proporcjonalnie do jej zwiększenia zwiększenie liczby wynajmowanych miejsc parkingowych.

Zgodnie z treścią umowy okres obowiązywania stosunku najmu określono na 68 miesięcy, przy czym jest on liczony od 31 października 2013 r. z automatycznym przedłużeniem stosunku najmu o kolejne 5 lat, jeśli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o braku zamiaru przedłużenia w terminie nie później niż 8 miesięcy przed datą wygaśnięcia Umowy.

Wartość przedmiotu umowy wynosi 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Czynsz będzie wyliczany na podstawie rzeczywiście wynajmowanej powierzchni, a więc jego miesięczna wartość może ulec zwiększeniu

w przypadku zwiększenia wynajmowanej powierzchni. Czynsz podstawowy pozostanie niezmieniony do końca 2014 roku. Po zakończeniu tego okresu, ze skutkiem na 1 stycznia 2015 roku i 1 stycznia każdego następnego roku, miesięczne stawki czynszu zostaną powiększone o roczny wzrost publikowanego przez Eurostat wskaźnika (wskaźnik cen konsumpcyjnych MUICP).

Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu w terminie 4 miesięcy przed okresem obowiązywania stosunku najmu kaucję gwarancyjną obowiązującą od 31 października 2013, w kwocie czteromiesięcznego czynszu podstawowego oraz proporcjonalnych zaliczek z tytułu kosztów mediów.

W umowie zawarto postanowienia dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi m.in.:

- Najemca zapłaci karę w przypadku niedostarczenia na czas kaucji gwarancyjnej,
- Wynajmujący zapłaci karę w przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń powyżej 45 dni.

3.6 Rodzaj oraz kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość i częstotliwość

W sprawozdaniu skonsolidowanym nie wystąpiły żadne kwoty nietypowe ze względu na ich rodzaj, wielkość oraz częstotliwość.

3.7 Wartości szacunkowe

Spółka w poprzednim sprawozdaniu nie prezentowała wartości szacunkowych. W ciągu I kw. 2013 r. nie zaistniały żadne zdarzenia, które pociągałyby za sobą konieczność prezentacji wartości szacunkowych.

3.8 Emisje wykup i spłaty dłużnych papierów wartościowych

W ciągu I kw. 2013 r. nie miały miejsca żadne emisje ani wykupy papierów wartościowych wyemitowanych przez Spółkę.

W styczniu 2013 r. miała miejsce wypłata III transzy odsetek od obligacji serii S01, które Spółka wyemitowała w 2011 r. Wypłata IV transzy przypada na lipiec 2013 r.

3.9 Informacje o dywidendzie

W I kw. 2013 r. podjęto decyzje o wypłacie dywidendy w Multiserwis S.A. oraz zrealizowano tę decyzję. Wypłata została dokonana niepieniężne.

4 Podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej WIKANA

4.1 Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA

Grupa Kapitałowa WIKANA składa się z jednostki dominującej-spółki pod firmą WIKANA S.A. z siedzibą w Lublinie i jej jednostek zależnych.

W I kw. 2013 r. miały miejsce następujące zmiany:

- 1) zmiana formy prawnej na spółkę akcyjną spółki Multiserwis (zmiana zarejestrowana w dniu 21 stycznia 2013 r.),
- 2) zmiana formy prawnej na spółkę akcyjną spółki oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA – obecna nazwa Zielone Tarasy S.A. (zmiana zarejestrowana w dniu 12 lutego 2013 r.),
- 3) zarejestrowanie w KRS spółki Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- 4) zarejestrowanie w KRS spółki Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA
- 5) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA,
- 6) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA (na dzień sporządzenia niniejszego raportu spółka nie została jeszcze zarejestrowana w KRS),
- 7) powołanie aktem notarialnym z 15 stycznia 2013 r. spółki Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA.
- 8) sprzedaż akcji Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA z Wikana SA do Wikana Project Sp. z o.o..

W dniu 17 kwietnia 2013 r. zawiązano spółkę Wikana Property Sp. z o.o. Krosno SKA.

Tabela. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 15 maja 2013 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA	Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym
1.	Wikana S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	Wikana Invest Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	Wikana Project Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	Multiserwis S.A. ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
8.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	Zielone Tarasy S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
10.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*

14.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**
15.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
16.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100****
17.	Wikana Property Sp. z o.o. Beta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
18.	Wikana Property Sp. z o.o. Delta Spółka komandytowo-akcyjna ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*****
19.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
20.	Wikana Property Sp. z o.o. ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
21.	Wikana Property Sp. z o.o. Panorama Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***
22.	Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***
23.	Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka Komandytowo-Akcyjna ul. Krzyżanowskiego 6/A lok.11, 35-327 Rzeszów	Jednostka bezpośrednio zależna	100***
24.	Wikana Property Sp. z o.o. Krosno Spółka Komandytowo-Akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100***

* pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

** pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania WIKANA FIZ oraz Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

*** pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana S.A. i Wikana Property Sp. z o.o.

****pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana S.A. i Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

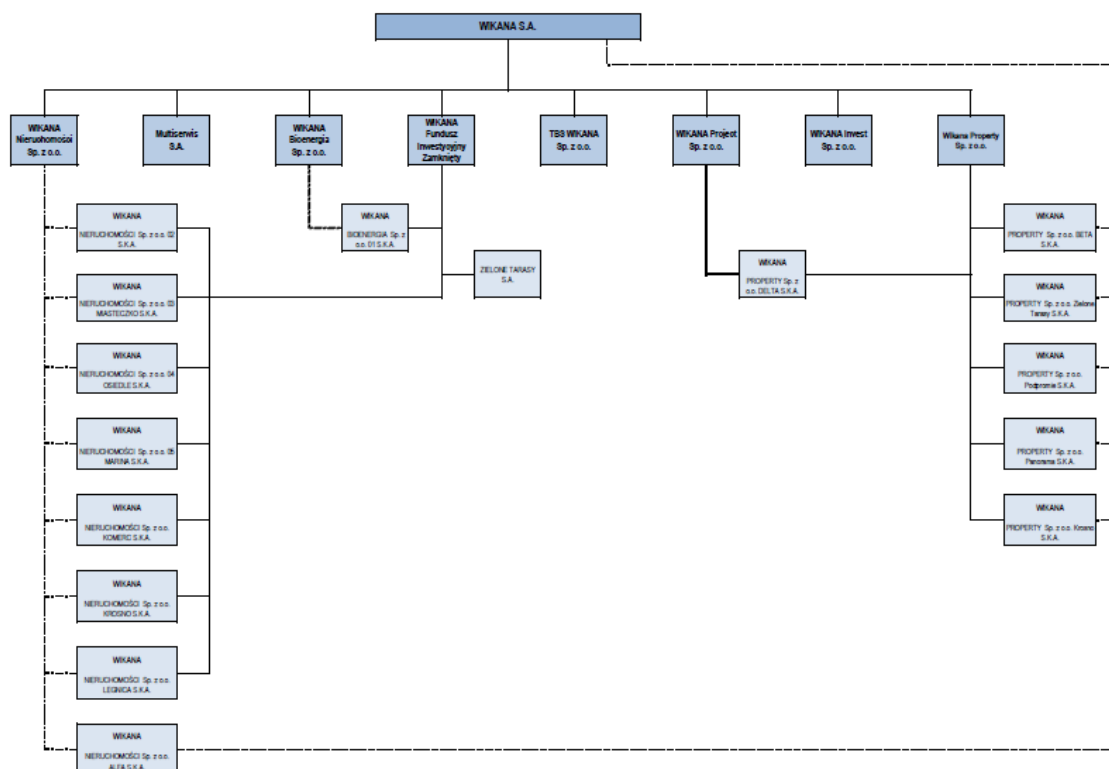
*****pośredni udział Wikana S.A. poprzez łączny stan posiadania Wikana Property Sp. z o.o. i Wikana Project Sp. z o.o.

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana

Na koniec okresu sprawozdawczego WIKANA S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla siedmiu spółek z ograniczoną odpowiedzialnością oraz dwunastu spółek komandytowo-akcyjnych, z uwagi na fakt posiadania bezpośrednio lub pośrednio 100% ogólnej liczby głosów w organach stanowiących tych spółek.

WIKANA S.A. jest również podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. b) ustawy o rachunkowości dla ośmiu spółek komandytowo-akcyjnych, będąc właścicielem 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego (dalej: WIKANA FIZ), który z kolei posiada 100% liczby akcji tych spółek.

Wszystkie spółki zarejestrowane i prowadzące w okresie sprawozdawczym działalność podlegały konsolidacji metodą pełną.



4.2 Jednostki podlegające konsolidacji

Konsolidacji podlegają wszystkie sprawozdania spółek zależnych. Wszystkie spółki są konsolidowane metodą pełną.

4.3 Podstawowe informacje nt. Jednostki Dominującej

Spółka jest podmiotem dominującym w Grupie Kapitałowej Wikana. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO ELPO S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako MASTERS S.A. Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 roku. Od lutego 2007 r. siedziba spółki została przeniesiona do Zamościa, a przedsiębiorstwo zajmowało się przede wszystkim zarządzaniem tworzoną Grupą Kapitałową.

Od momentu połączenia w styczniu 2009 r. ze spółką branży deweloperskiej Wikana S.A. spółka posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską. Od marca 2009 r. działa pod zmienioną firmą „Wikana S.A.”

Aktualnie podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007).

Spółka nie posiada wyodrębnionych zakładów ani oddziałów zamiejscowych. Działalność poza Lublinem jest prowadzona poprzez zamiejscowa Biura Sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2012 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza miastem Lublin):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Bilgoraju,
- 4) w Rzeszowie,
- 5) w Krośnie,
- 6) w Puławach,
- 7) w Legnicy.

4.4 *Podstawowe informacje nt. spółek zależnych*

Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

Spółka działa od września 2009 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wytwarzania odnawialnych źródeł energii. Spółka zajmuje się budową bioelektrowni metanowych. Zgodnie z klasyfikacją PKD przedmiotem działalności Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest „Wytwarzanie energii elektrycznej”. Jednocześnie Wikana Bioenergia Sp. z o.o. jest komplementariuszem spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna posiadając 2% ogólnej liczby głosów w tej spółce.

W październiku 2011 r. zakończyła się budowa pierwszej biogazowni metanowej w Piaskach. Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Kraśniku.

Wikana Invest Sp. z o.o.

Przedsiębiorstwo powstało w listopadzie 2007 r. i posiada siedzibę w Lublinie. Początkowo Spółka działała pod firmą „PBE ELBUD” Sp. z o.o. Od maja 2009 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

Aktualnie Wikana Invest Sp. z o.o. zajmuje się realizacją przedsięwzięcia dewelopersko - komercyjnego o nazwie Wikana Business Park. Projekt zakłada realizację centrum biznesowego obejmującego dwa budynki biurowe połączone łącznikiem, o łącznej powierzchni 14 tys.m². Teren inwestycji znajduje się na obszarze lubelskiej podstrefy Specjalnej Strefy Ekonomicznej EURO-PARK Mielec. W projekcie przewidziano zastosowanie najnowszych technologii ekologicznych, jak np. wykorzystanie energii solarnej, system szarej wody, stanowiska do ładowania samochodów hybrydowych lub elektrycznych, klimakonwektorowy system ogrzewania itp. Centrum tworzone jest z przeznaczeniem pod centrum rozliczeniowo-księgowe i produkcyjne, które przy wykorzystaniu potencjału młodej kadry ośrodka akademickiego jakim jest Lublin, stanowić może atrakcyjną propozycję dla inwestorów sektora BPO/SSC (Business Process Outsourcing/Shared Service Center).

Wikana Project Sp. z o.o.

Spółka została powołana w styczniu 2009 r. pod firmą Słoneczny Stok Sp. z o. o. Podmiot ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową na terenie województwa lubelskiego. Jej podstawowym przedmiotem działania jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o. W ciągu 2012 r. spółka realizowała w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. W październiku spółka zbyła niezakończony projekt budowlany na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA.

Oprócz działalności stricte deweloperskiej spółka prowadzi również działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej. Docelowo będzie to podstawowy profil działalności podmiotu.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podmiot ten powstał w styczniu 2007 r. jako MST Deweloper Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Przedsiębiorstwo prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową głównie na terenie Polski południowej.

W dniu 29 lipca 2010 r. firma spółki uległa zmianie na Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

Podstawowym przedmiotem działalności tego podmiotu jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. jest komplementariuszem 8 spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zarejestrowana we wrześniu 2010 r., posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność związaną z wytwarzaniem i handlem energią pochodzącą ze źródeł odnawialnych na terenie województwa lubelskiego. Podstawowym przedmiotem działania spółki jest „Handel energią elektryczną” (kod PKD 2007: 35.14Z). Komplementariuszem spółki jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego i lubelskiego.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest wieloetapowy projekt pod nazwą Miasteczko Wikana oraz budynek UNicity. Miasteczko Wikana to osiedle zabudowy apartamentowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej zlokalizowane w Lublinie.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka powstała na mocy Statutu spółki z dnia 14 października 2010 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej Świerkowej Alei 5 w Zamościu, Osiedla Narutowicza II w Bilgoraju oraz Osiedla Olimpijskiego w Puławach.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 25 lipca 2011 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana FIZ.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Jest spółką celową powołaną do realizacji wieloetapowego projektu Osiedle Marina w Lublinie. W ramach inwestycji powstanie kompleks budynków, który docelowo zajmie przestrzeń pomiędzy ulicami Żeglarską, Nalkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach, przy czym obecnie realizowany jest Etap I w ramach, którego powstanie pięć budynków o charakterze mieszkalno-usługowym, zawierających łącznie 240 mieszkań oraz 15 lokali usługowych. Budynki powstałe w ramach I Etapu będą oddawane do użytkowania sekwencyjnie w okresie lat 2012-2013.

W roku 2012 spółka realizowała również projekt deweloperski pod nazwą „Sky House”. W lutym 2013 r. spółka zbyła inwestycję na rzecz podmiotu z Grupy Kapitałowej: Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zawiązana na mocy Statutu spółki z dnia 7 marca 2012 r. Siedziba przedsiębiorstwa znajduje się w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., rolę akcjonariusza pełni zaś Wikana S.A.

Spółka prowadzi działalność deweloperską komercyjną w Inowrocławiu, Lesznie i Kaliszu, polegającą na wynajmowaniu nieruchomości komercyjnej.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna została zarejestrowana w październiku 2010 r. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną oraz świadczy usługi najmu tej powierzchni na terenie województw lubelskiego, podkarpackiego, małopolskiego, lubuskiego oraz łódzkiego. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna

Spółka została zarejestrowana 27 maja 2010 r. w celu realizacji inwestycji deweloperskiej w Krośnie (Osiedle Generalskie). Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest (według PKD 2007) 41.10Z – „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków”.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) jest komplementariuszem spółki, Wikana FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Krosno S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Obecnie spółka realizuje kilkuetapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno).

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna

Przedsiębiorstwo zarejestrowano 27 maja 2010 r. jako podmiot celowy dla realizacji przedsięwzięcia deweloperskiego Quadroom w Legnicy. Siedziba spółki znajduje się w Lublinie.

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. (dawniej MST Deweloper Sp. z o.o.) posiada status komplementariusza spółki, Wikana FIZ jest zaś akcjonariuszem.

Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka prowadzi działalność od 28 maja 2010 r. Do 24 sierpnia 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Legnica S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Inwestycja Quadroom jest zlokalizowana w dzielnicy Taminów w Legnicy. W ramach inwestycji powstał pięciokondygnacyjny budynek z 69 mieszkaniami. Realizacja inwestycji została zakończona i obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej mieszkań. Na dzień sporządzenia sprawozdania było sprzedane notarialnie 58 mieszkań

Zielone Tarasy S.A.

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Na dzień 31 grudnia 2012 r. komplementariuszem spółki była Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełniła rolę akcjonariusza.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków” (kod: 41.10Z według PKD 2007). Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności. Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Aktualnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy biogazowni w Werbkowicach (planowana moc wynosi ok. 1 MW).

Na dzień przekazania sprawozdania spółka funkcjonuje pod zmienioną nazwą Zielone Tarasy S.A. Na 2013 r. zaplanowany jest debiut spółki na NewConnect.

Multiserwis S.A.

Spółka Multiserwis S.A., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 r. detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 r. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA (do marca 2009 r. Grupa Kapitałowa MASTERS).

Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy obuwnicze przy ważnych ciągach komunikacyjnych miast lub na terenie dużych centrów handlowych w południowo-wschodniej Polsce. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, mazowieckiego oraz świętokrzyskiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

Na dzień przekazania sprawozdania spółka funkcjonuje pod zmienioną nazwą Multiserwis S.A. Na 2013 r. zaplanowany jest debiut spółki na NewConnect.

Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.

W październiku 2010 r. Wikana S.A. nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. pakiet większościowy w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. (obecnie Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Sp. z o.o.) z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego Wikana Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920.

Spółka zajmuje się prowadzeniem działalności głównie w zakresie zarządzania zasobami własnych nieruchomości oraz nieruchomościami zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.

Wikana Property Sp. z o.o.

Spółka została powołana na mocy Statutu z 28 sierpnia 2012 r. Przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów z Grupy Kapitałowej Wikana.

Podmiot na dzień przekazania niniejszego sprawozdania był komplementariuszem dla pięciu spółek:

- 1) Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA,
- 2) Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA,
- 3) Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA,
- 4) Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA,
- 5) Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA.

Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA

Spółka została zawiązana statutem z dnia 5 grudnia 2012 r. Wpisu do rejestru dokonano w dniu 19 lutego 2013 r. Spółka będzie prowadziła działalność deweloperską mieszkaniową.

Na dzień przekazania niniejszego raportu spółka nie prowadziła jeszcze podstawowej działalności operacyjnej.

Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA

Spółka została zawiązana statutem z dnia 5 grudnia 2012 r. Wpisu do rejestru dokonano w dniu 31 stycznia 2013 r.

Spółka prowadzi działalność deweloperską mieszkaniową. Obecnie trwa realizacja projektu pod nazwą SkyHouse w Lublinie. Projekt ten był wcześniej realizowany przez spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA, która w dniu 1 lutego 2013 r. zbyła go na rzecz Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA.

Wikana Property Sp. z o.o. Podpromie SKA

Spółka została zawiązana statutem z dnia 15 stycznia 2013 r. Wpisu do rejestru dokonano w dniu 12 marca 2013 r. Spółka będzie prowadzić działalność deweloperską mieszkaniową.

Na dzień przekazania niniejszego raportu spółka nie prowadziła jeszcze podstawowej działalności operacyjnej.

Wikana Property Sp. z o.o. Panorama SKA

Spółka została zawiązana statutem z dnia 15 stycznia 2013 r. Wpisu do rejestru dokonano w dniu 19 marca 2013 r. Spółka będzie prowadzić działalność deweloperską mieszkaniową.

Na dzień przekazania niniejszego raportu spółka nie prowadziła jeszcze podstawowej działalności operacyjnej.

Wikana Property Sp. z o.o. Zielone Tarasy SKA

Spółka została zawiązana statutem z dnia 15 stycznia 2013 r. Wpisu do rejestru dokonano w dniu 14 marca 2013 r. Spółka będzie prowadzić działalność deweloperską mieszkaniową.

Na dzień przekazania niniejszego raportu spółka nie prowadziła jeszcze podstawowej działalności operacyjnej.

Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

Fundusz utworzony pod nazwą CC24 Fundusz Inwestycyjny Zamknięty przez Copernicus Capital Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, na podstawie decyzji Komisji Nadzoru Finansowego z dnia 15 stycznia 2010 r. i zarejestrowany pod numerem RfI 559 w dniu 28 lipca 2010 r. Na podstawie decyzji Zgromadzenia Inwestorów funduszu z dnia 25 sierpnia 2010 r., w dniu 27 sierpnia 2010 r. nazwa funduszu została zmieniona na WIKANA Fundusz Inwestycyjny Zamknięty.

Wikana S.A. posiada 100% certyfikatów inwestycyjnych Wikana Zamkniętego Funduszu Inwestycyjnego, który z kolei posiada po 98% w każdej spółce komandytowo-akcyjnej z Grupy Kapitałowej WIKANA.

5 Informacje o akcjach i akcjonariacie

5.1 Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy WIKANA S.A. na dzień 31 marca 2012 roku wynosi 33.533.119,20 zł i dzieli się na 167.665.596 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, serii G. Obecnie wszystkie wyemitowane akcje Spółki uprawniają do 167.665.596 głosów na walnym zgromadzeniu Spółki.

5.2 Struktura akcjonariatu

Na dzień 15 maja 2013. Spółka miała dwóch akcjonariuszy posiadających w sposób bezpośredni więcej niż 5% akcji Spółki.

Liczbowy stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego tj. od dnia 1 marca 2013 roku nie uległ, wedle wiedzy Emitenta, zmianie. Również w okresie od publikacji ostatniego raportu okresowego tj. od 30 kwietnia 2013 roku stan posiadania akcji przez znaczących akcjonariuszy nie uległ zmianie.

Tabela. Stan posiadania akcji Spółki przez znacznych akcjonariuszy na dzień 15 maja 2013 r.

Akcjonariusz	Liczba akcji	Udział w kapitale / głosach
Ipnihome Limited*	99 533 218	59,4%
Dekra Holdings Limited	20 339 287	12,1%
Pozostali	47 793 091	28,5%
* podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego (łącznie liczba akcji posiadanych bezpośrednio i pośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 104 781 364 akcji, które uprawniają do 104 781 364 głosów na walnym zgromadzeniu Emitenta, co stanowi 62,49% udziału w kapitale/głosach.		

Źródło: Opracowanie własne.

5.3 Stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego tj. od dnia 30 kwietnia 2013 r. do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Wikana S.A. lub uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących, poza zmianami wynikającymi z rejestracji obniżenia kapitału zakładowego, przez osoby zarządzające i nadzorujące. Również w okresie od publikacji ostatniego raportu kwartalnego tj. od dnia 1 marca 2013 roku stan posiadania akcji oraz uprawnień do nich wśród osób zarządzających i nadzorujących nie uległ zmianie.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała bezpośrednio 3 826 047 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited posiada łącznie 5 952 844 sztuk akcji, co stanowi 3,55% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada łącznie 104 781 364 akcji, co stanowi 62,49% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 5 248 146 akcji, co stanowi 3,13 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 99 533 218 akcji, co stanowi 59,36% kapitału zakładowego Emitenta.

Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających oraz menedżerowie wyższego szczebla nie posiadają akcji Spółki oraz uprawnień do nich.

Tabela. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 15 maja 2013 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2012 r.	Udział procentowy w kapitale / głosach	Wartość nominalna posiadanych akcji
-------	---------	--	--	-------------------------------------

Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00%	0,00
Krzysztof Szaliłow	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00%	0,00
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00
Adam Buchajski*	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	62,49%	20 956 272,80
Agnieszka Buchajska**	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	3,55%	1 190 568,80
Piotr Zawisław	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00%	0,00

Źródło: Wikana S.A.

* Łącznie z podmiotem zależnym - Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace

** Łącznie z podmiotem zależnym - Renale Management Limited

Żadna z osób zarządzających oraz nadzorujących nie posiada papierów właścicielskich spółek zależnych od WIKANA S.A.

5.4 Akcje własne

W ciągu I kw. 2013 r. Emitent nie nabywał akcji własnych.

6 Pozostałe informacje do rozszerzonego skonsolidowanego sprawozdania za I kwartał 2013 roku

6.1 Informacje istotne dla oceny sytuacji finansowej Grupy Kapitałowej WIKANA

6.1.1 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych

Sprawozdanie z sytuacji finansowej

Suma bilansowa na dzień 31 marca 2013 r. wynosiła 340.851 tys. PLN. Struktura aktywów jest zrównoważona: 50,68% aktywów ogółem stanowią aktywa obrotowe. Najistotniejszą pozycją co do wartości na koniec I kw. 2013 r. były zapasy.

Majątek w większości jest finansowany kapitałem obcym krótkoterminowym - 45,40%. Najistotniejszym źródłem kapitału obcego krótkoterminowego są przychody przyszłych okresów czyli przedpłaty od klientów nabywających mieszkania (38.741 tys. PLN).

Nieruchomości komercyjne finansowane są zobowiązaniami długoterminowymi, których wartość na dzień sprawozdawczy wynosi 31.422 tys. PLN. Przychody z najmu z nadwyżką pokrywają obsługę rat kredytowych i kosztów bieżącego utrzymania nieruchomości.

Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Przychody ogółem za I kw. 2013 r. wyniosły 15.338 tys. PLN. Większość stanowiły przychody z podstawowej działalności operacyjnej wygenerowane w segmencie deweloperskim mieszkaniowym. Struktura jest więc zbliżona do struktury przychodów na koniec I kw. 2012 r.

Koszty ogółem za I kw. 2013 r. wyniosły 16.150 tys. PLN, przy czym większość z nich została wygenerowana w ramach podstawowej działalności operacyjnej segmentu deweloperskiego mieszkaniowego.

Strata netto na koniec I kw. 2013 r. wyniosła -977 tys. PLN, co oznacza, że wynik netto był znacznie lepszy od wyniku za analogiczny okres roku poprzedniego, kiedy to strata netto Grupy Kapitałowej wyniosła 1.738 tys. PLN.

Sprawozdanie z przepływów pieniężnych

Środki pieniężne na dzień 31 marca 2013 r. wynosiły 1.969 tys. PLN. Ich stan uległ niewielkiemu wzrostowi względem 31 grudnia 2012 r., kiedy to Grupa Kapitałowa posiadała 1.665 tys. PLN środków pieniężnych i ekwiwalentów środków pieniężnych.

Sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

Kapitały własne na dzień 31 marca 2013 r. wynosiły 107.507 tys. PLN czyli o 977 tys. PLN mniej niż na dzień 31 grudnia 2012 r.

Wybrane wskaźniki

Wszystkie wskaźniki rentowności przyjęły na koniec I kw. 2013 r. istotnie lepsze wartości niż na koniec I kw. 2012 r. Ze względu na wystąpienie straty netto, wskaźniki oparte na wyniku netto mają wartości ujemne (ROS, ROE i ROA), natomiast wskaźniki oparte na zysku operacyjnym przyjęły wartości dodatnie.

Tabela. Wybrane wskaźniki dla Grupy Kapitałowej Wikana.

Wyszczególnienie	I kw. 2013 r.	I kw. 2012 r.
ROE ¹	-0,91%	-1,46%
ROA ²	-0,29%	-0,60%
ROS ³	-6,73%	-9,68%
Rentowność EBIT ⁴	3,50%	-2,23%
Rentowność EBITDA ⁵	7,71%	-0,95%

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

¹ Relacja zysku netto do kapitałów własnych pomniejszonych o kapitały mniejszości

² Relacja zysku netto do aktywów ogółem

³ Relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży

⁴ Relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

⁵ Relacja zysku operacyjnego powiększonego o koszt amortyzacji do przychodów netto ze sprzedaży

6.1.2 Informacje o segmentach działalności

Podmioty z Grupy Kapitałowej prowadzą działalność w czterech segmentach:

- 1) segment deweloperski mieszkaniowy,
- 2) segment deweloperski komercyjny,
- 3) segment odnawialnych źródeł energii,
- 4) segment handlu detalicznego.

Działalność deweloperska mieszkaniowa jest prowadzona na terenie województwa lubelskiego, podkarpackiego, małopolskiego i dolnośląskiego. Obejmuje ona działalność w zakresie budowy lokali mieszkalnych oraz świadczenia usług na potrzeby branży deweloperskiej. W skład segmentu wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana S.A.,
- 2) Wikana Project Sp. z o.o.,
- 3) Wikana Property Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko SKA,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle SKA,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina SKA,
- 9) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno SKA,
- 10) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica SKA,
- 11) Wikana Property Sp. z o.o. Beta SKA,
- 12) Wikana Property Sp. z o.o. Delta SKA.

Działalność deweloperska komercyjna prowadzona jest na terenie województwa lubelskiego, małopolskiego, łódzkiego, wielkopolskiego, lubuskiego oraz kujawsko-pomorskiego. Segment komercyjny został wydzielony z segmentu deweloperskiego w sprawozdawczości ze względu na jego znaczny rozwój w 2012 r., co było związane m. in. z zakupem sześciu nieruchomości od Redevco Gamma Polska Sp. z o.o. czy z otwarciem nowego centrum handlowego w Nowym Sączu. Segment ten obejmuje działalność w zakresie budowania i wynajmowania powierzchni komercyjnych oraz zarządzania powierzchniami komercyjnymi oraz mieszkalnymi. W skład segmentu deweloperskiego komercyjnego wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana Invest Sp. z o.o.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc SKA,
- 3) TBS Wikana Sp. z o.o.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa SKA.

Działalność w branży OZE prowadzona jest w województwie lubelskim. Segment ten obejmuje budowę elektrowni metanowych oraz wytwarzanie energii elektrycznej i ciepłej oraz jej sprzedaż. W skład segmentu wchodzi następujące spółki:

- 1) Wikana Bioenergia Sp. z o.o.,
- 2) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 SKA,
- 3) Zielone Tarasy S.A.

Działalność handlowa prowadzona jest w województwie lubelskim, podkarpackim oraz mazowieckim. Obejmuje ona handel detaliczny obuwiem. Jedynym podmiotem wchodzącym w skład tego segmentu jest spółka Multiserwis S.A.

Tabela. Segmentacja przychodów za I kwartał 2013 r. Dane w tys. zł.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kategoria						
	Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Odnawialne źródła energii	Handel detaliczny obuwem	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolidacyjne	Suma
1 Przychody ze sprzedaży	11 729	2 448	890	1 594	0	-2 134	14 527
2 Koszty sprzedanych towarów i usług	9 838	1 118	1 160	1 212	0	-1 812	11 516
3 Koszty sprzedaży	583	0	5	921	0	-236	1 273
4 Koszty zarządu	1 049	138	93	324	0	-130	1 474
5 Pozostałe przychody operacyjne	5 244	100	247	11	0	-4 824	778
6 Pozostałe koszty operacyjne	504	92	83	24	0	-169	535
7 Zysk operacyjny	4 999	1 199	-204	-876	0	-4 610	508
8 Przychody finansowe	335	35	5	0	5 313	-5 654	34
9 Koszty finansowe	128	964	191	62	182	-174	1 353
10 Zysk z działalności gospodarczej	5 206	270	-391	-939	5 131	-10 089	-812
11 Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0	0	0
12 Zysk brutto	5 206	270	-391	-939	5 131	-10 089	-812
13 Obciążenia wyniku brutto	29	0	1	0	539	-403	166
14 Zysk/strata netto	5 177	270	-392	-939	4 592	-9 686	-977
15 Aktywa/Pasywa segmentu	224 288	117 425	26 473	11 516	73 419	-112 270	340 851

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela. Segmentacja przychodów za I kwartał 2012 r. Dane w tys. zł.

WYSZCZEGÓLNIENIE	Kategoria						
	Działalność deweloperska mieszkaniowa	Działalność deweloperska komercyjna	Odnawialne źródła energii	Handel detaliczny obuwem	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolidacyjne	Suma
1 Przychody ze sprzedaży	20 331	871	288	4 462	0	-7 983	17 970
2 Koszty sprzedanych towarów i usług	17 388	401	387	3 001	0	-7 123	14 054
3 Koszty sprzedaży	832	44	0	1 916	0	-252	2 540
4 Koszty zarządu	1 254	279	214	337	0	-113	1 972
5 Pozostałe przychody operacyjne	1 072	245	0	41	0	-885	474
6 Pozostałe koszty operacyjne	1 245	38	0	71	0	-895	459
7 Zysk operacyjny	683	354	-312	-821	0	-485	-581
8 Przychody finansowe	162	1	9	3	5 510	-5 667	17
9 Koszty finansowe	208	279	77	67	588	-240	979
10 Zysk z działalności gospodarczej	637	75	-380	-886	4 922	-5 911	-1 543
11 Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0	0	0
12 Zysk brutto	637	75	-380	-886	4 922	-5 911	-1 543
13 Obciążenia wyniku brutto	19	0	0	-13	1 222	-1 033	195
14 Zysk/strata netto	618	75	-380	-873	3 700	-4 878	-1 738
15 Aktywa/Pasywa segmentu	204 118	73 416	24 239	19 073	54 995	-84 415	291 426

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Spółka nie prezentuje informacji o przychodach i kosztach w rozbiciu geograficznym, gdyż wszystkie przychody są generowane na terenie Polski.

6.1.3 Informacje nt. sezonowości lub cykliczności działalności

Sezonowość sprzedaży dotyczy przede wszystkim działalności Multiserwis S.A., zajmującej się handlem detalicznym obuwem. Popyt na obuwie w dużej mierze uzależniony jest od warunków pogodowych i zmienności pór roku. Pierwszy kwartał charakteryzuje się zmniejszonym popytem na obuwie. Największe przychody ze sprzedaży zaobserwować można w okresie zakupów obuwia wiosenno – letniego (II kwartał) oraz obuwia jesienno – zimowego (IV kwartał).

6.2 Opis sytuacji Grupy Kapitałowej WIKANA

6.2.1 Informacje o najważniejszych zdarzeniach w obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA

Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy WIKANA S.A.

W dniu 20 listopada 2012 r. Spółka opublikowała ogłoszenie o Nadzwyczajnym Walnym Zgromadzeniu zaplanowanym na 2 stycznia 2013 r. W dniu 2 stycznia 2013 r. NWZ podjęło uchwały m.in. w sprawie:

- w sprawie zmiany paragrafu 19 Statutu Spółki
- w sprawie upoważnienia Rady Nadzorczej Spółki do ustalenie tekstu jednolitego statutu.

Zmiana treści Statutu Spółki

Po zakończeniu okresu sprawozdawczego tj. w dniu 3 stycznia 2013 r. Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła uchwałę w przedmiocie ustalenia tekstu jednolitego Statutu Spółki uwzględniającego zmianę § 19 Statutu dokonaną na mocy Uchwały nr 4/I/2013 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z dnia 2 stycznia 2013 r.

Zmiana ta została zarejestrowana przez sąd w dniu 22 stycznia 2013 r.

Znaczące umowy kredytowe

W dniu 17 stycznia 2013 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Alfa S.K.A. podpisała z Deutsche Bank PBC S.A. dwie umowy kredytowe. W związku z zawarciem ww. umów łączna wartość umów zawartych pomiędzy spółkami z Grupy Kapitałowej WIKANA a Bankiem w okresie ostatnich 12 miesięcy (licząc od dnia podpisania umowy) wyniosła ok. 10,85 mln zł. Umową o największej wartości zawartą w tym okresie jest umowa kredytu z dnia 26 kwietnia 2012 r. o wartości 1,05 mln EUR co stanowi równowartość 4,39 mln PLN według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcie.

Spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. zawarła w dniu 6 marca 2013 r. z Raiffeisen Bank Polska Spółka Akcyjna umowę kredytową o wartości 10.700 tys. zł. Kredyt jest nieodnawialnym kredytem celowym przeznaczonym na finansowanie budowy i komercjalizacji budynku mieszkalnego w Lublinie przy ul. Jana Pawła II i Granitowej, pod nazwą Sky House. Kredyt będzie uruchamiany w transzach zgodnie z dyspozycjami Wikana Delta, przy czym

uruchomienie Kredytu może nastąpić w okresie od dnia ustanowienia zabezpieczeń Kredytu do dnia 29 listopada 2013 r. Zgodnie z postanowieniami Umowy spłata kredytu ma nastąpić najpóźniej w dniu 30 grudnia 2013 r. Oprocentowanie kredytu zostało ustalone w oparciu o stawkę WIBOR dla jednomiesięcznych depozytów powiększoną o marżę Banku.

Zabezpieczeniem Kredytu są m.in. :

- hipoteka do kwoty 16.050 tys. zł na nieruchomości stanowiącej własność Wikana Delta,
- zastaw rejestrowy na akcjach Wikana Delta,
- zastaw na mieniu ruchomym Wikana Delta,
- pełnomocnictwo do rachunków bankowych Wikana Delta,
- oświadczenie o poddaniu się egzekucji w trybie określonym w art. 97 Prawa bankowego do wysokości 16.050 tys. zł z klauzulą wymagalności do dnia 30 grudnia 2016 roku.

Umowy znaczące inne niż kredytowe

W dniu 27 lutego 2013 r. została rozwiązana za porozumieniem stron umowa o wykonanie robót budowlanych w ramach realizacji inwestycji pod nazwą UNiCity w Lublinie, która to umowa została zawarta w dniu 16 lipca 2012 r. pomiędzy Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. a spółką Przedsiębiorstwo Budownictwa Specjalistycznego i Konserwacji Zabytków Sp. z o.o. „ARCUS”. O zawarciu Umowy Emitent informował w raporcie bieżącym odpowiednio numer 30/2012 z dnia 16 lipca 2012 roku. Przyczyną rozwiązania umowy była zmiana systemu realizacji inwestycji z systemu generalnego wykonawstwa na system menedżerski tj. system oparty o kontrakty zawierane z mniejszymi wykonawcami na realizację poszczególnych prac związanych z wykonaniem Inwestycji. Zmiana systemu realizacji inwestycji związana jest z optymalizacją po stronie Emitenta kosztów inwestycji.

W dniu 16 kwietnia 2013 r. spółka Wikana Invest Sp. z o.o. zawarła ze spółką ABM GREIFFENBERGER POLSKA Sp. z o.o. umowę najmu o wartości 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Przedmiotem Umowy jest najem pomieszczeń w ramach inwestycji pod nazwą Wikana Business Park, o łącznej powierzchni ok. 8 tys. m. kw., z czego około 6,9 tys. m. kw. stanowi powierzchnia produkcyjna. Ponadto Umowa obejmuje najem 80 miejsc parkingowych. Umowa dopuszcza zwiększenie wynajmowanej powierzchni oraz proporcjonalnie do jej zwiększenia zwiększenie liczby wynajmowanych miejsc parkingowych.

Zgodnie z treścią Umowy okres obowiązywania stosunku najmu określono na 68 miesięcy, przy czym jest on liczony od 31 października 2013 r. z automatycznym przedłużeniem stosunku najmu o kolejne 5 lat, jeśli Najemca nie poinformuje Wynajmującego o braku zamiaru przedłużenia w terminie nie później niż 8 miesięcy przed datą wygaśnięcia Umowy.

Wartość przedmiotu Umowy wynosi 2,35 mln EUR, co stanowi równowartość 10,35 mln zł według średniego kursu NBP z dnia jej zawarcia. Czynsz będzie wyliczany na podstawie rzeczywiście wynajmowanej powierzchni, a więc jego miesięczna wartość może ulec zwiększeniu w przypadku zwiększenia wynajmowanej powierzchni. Czynsz podstawowy pozostanie niezmienny do końca 2014 roku. Po zakończeniu tego okresu, ze skutkiem na 1 stycznia 2015 roku i 1 stycznia każdego następnego roku, miesięczne stawki czynszu zostaną powiększone o roczny wzrost publikowanego przez Eurostat wskaźnika (wskaźnik cen konsumpcyjnych MUICP).

Najemca zobowiązany jest dostarczyć Wynajmującemu w terminie 4 miesięcy przed okresem obowiązywania stosunku najmu kaucję gwarancyjną obowiązującą od 31 października 2013, w kwocie czteromiesięcznego czynszu podstawowego oraz proporcjonalnych zaliczek z tytułu kosztów mediów.

W Umowie zawarto postanowienia dotyczące kar umownych, zgodnie z którymi m.in.:

- Najemca zapłaci karę w przypadku niedostarczenia na czas kaucji gwarancyjnej,
- Wynajmujący zapłaci karę w przypadku opóźnienia w wydaniu pomieszczeń powyżej 45 dni.

Zmiana podmiotu realizującego inwestycję pod nazwą SkyHouse

W dniu 1 lutego 2013 r. spółka Wikana Property Sp. z o.o. Delta S.K.A. nabyła od spółki Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A. rozpoczęła inwestycję pod nazwą SkyHouse. Poinformowano o tym raportem bieżącym nr 8/2013 z dnia 1 lutego 2013 r.

Zmiana podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania rocznego

W dniu 27 lutego Rada Nadzorcza Wikana S.A. podjęła decyzję w zakresie zmiany podmiotu uprawnionego do badania sprawozdania jednostkowego oraz skonsolidowanego za rok 2012 wskazując, że podmiotem uprawnionym do badania będzie spółka ECA Seredyński Sp. k. w miejsce wcześniej wybranego podmiotu pod nazwą DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych. Spółka informowała o uchwale Rady Nadzorczej raportem bieżącym nr 11/2013 z dnia 28 lutego 2013 r., a o rozwiązaniu umowy ze spółką DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych raportem bieżącym nr 12/2013 z dnia 1 marca 2013 r. Pisma spółka DORADCA, w których dotychczasowy audytor ustosunkował się do treści raportów bieżących w sprawie zmiany biegłego rewidenta, zostały przekazane raportem bieżącym nr 14/2013 w dniu 18 marca 2013 r.

Zmiana na stanowisku Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych

W dniu 9 maja 2013 r. Pan Tomasz Grodzki złożył rezygnację z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych ze skutkiem od dnia 10 maja 2013 r., o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 18/2013 r.

10 maja 2013 r. Rada Nadzorcza powołała Pana Krzysztofa Szaliłowa na stanowisko Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych, o czym Spółka informowała raportem bieżącym nr 19/2013.

6.3 Czynniki i zdarzenie mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

W przypadku branży deweloperskiej wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- koniunktura w branży deweloperskiej,
- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo wydawania decyzji administracyjnych,
- zmiany regulacji prawnych.

W przypadku branży deweloperskiej komercyjnej wpływ na osiągane wyniki mają:

- koniunktura na rynku nieruchomości komercyjnych,
- sytuacja makroekonomiczna,
- trafność doboru lokalizacji.

W przypadku segmentu odnawialnych źródeł energii wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- ciągłość procesu technologicznego,
- ciągłość dostaw substratów,
- tempo realizacji projektów inwestycyjnych.

W przypadku handlu detalicznego obuwie wpływ na osiągnięte wyniki mają:

- poziom popytu na obuwie,
- zmiany w modzie,
- warunki atmosferyczne,
- trafność doboru nowych lokalizacji,
- jakość funkcjonowania umowy franczyzowej.

6.4 Czynniki mogące mieć wpływ na wyniki finansowe spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA w perspektywie co najmniej najbliższego kwartału

Najistotniejszym czynnikiem wpływającym na kondycję finansową spółek z Grupy Kapitałowej jest poziom popytu na mieszkania, zgłaszany przez rynek. Ponadto istotne dla kondycji Grupy będą takie kwestie jak:

- jakość i terminowość realizacji prac budowlanych,
- tempo dostosowania się rynku do wymogów „Ustawy deweloperskiej”,
- poziom popytu na obuwie,
- tempo realizacji nowych projektów inwestycyjnych w branż OZE,
- jakość współpracy z najemcami nieruchomości z segmentu deweloperskiego komercyjnego.

6.5 Stanowisko wobec publikowanych prognoz wyników finansowych

Wikana S.A. ani żaden podmiot od niej zależny nie publikowała na 2013 rok prognozy wyników jednostkowych oraz skonsolidowanych.

6.6 Informacje o transakcjach z podmiotami powiązanymi

W trakcie I kw. 2013 roku nie zawierano między podmiotami z Grupy Kapitałowej WIKANA S.A. umów, na warunkach innych niż rynkowe.

6.7 Informacje o poręczeniach i gwarancjach

W I kw. 2013 r. żaden z podmiotów z Grupy Kapitałowej nie udzielił poręczeń kredytu lub pożyczki, łącznie jednemu podmiotowi lub jednostce zależnej od tego podmiotu tak, aby łączna wartość istniejących poręczeń lub gwarancji, stanowiła 10% kapitałów własnych Emitenta.

6.8 Informacje o postępowaniach przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Wikana S.A. ani jednostki zależne od Spółki Wikana S.A. nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań albo wierzytelności Wikana S.A. lub jednostki od niego zależnej, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

Wikana S.A. ani żadna jednostka z Grupy Kapitałowej Wikana nie są stroną postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, dotyczących zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowi odpowiednio co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A.

7 Dane kontaktowe

Siedziba Spółki znajduje się w Lublinie, przy ul. Cisowej 11. Adres do korespondencji jest identyczny z adresem siedziby.

Lublin, dnia 15 maja 2013 r.

Sylwester Bogacki
Prezes Zarządu

Krzysztof Szaliłow
Wiceprezes Zarządu