

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport kwartalny

za okres 01.01.2019-31.03.2019



Lublin, 30 maja 2019 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	4
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	5
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	6
3.1.	Dane Spółki Dominującej	6
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	6
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	9
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	9
4.2.	Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu	9
4.3.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	10
4.4.	Istotne oceny i oszacowania	10
4.5.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	11
4.6.	Sezonowość	11
4.7.	Zmiany zasad rachunkowości	11
4.8.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	11
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	15
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	20
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	20
6.2.	Przychody ze sprzedaży	23
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	23
6.4.	Zapasy	25
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	25
6.6.	Akcje i akcjonariat	26
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	27
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	31
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	32
6.10.	Zobowiązania warunkowe	32
6.11.	Rezerwy	32
6.12.	Przychody przyszłych okresów	33
6.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	33
6.14.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	33
6.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	34
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	35
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	40
8.1.	Zapasy	40
8.2.	Rezerwy	40
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązаныmi	40
9.	Opis organizacji Grupy Kapitałowej	42
10.	Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej	42
11.	Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania	42
12.	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2019 r.	42
13.	Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące	43
14.	Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej	43
15.	Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązаныmi na warunkach innych niż rynkowe	44

16.	Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach	44
17.	Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej	44
18.	Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy	45

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 29 marca 2019 roku: 4,3013 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2019 roku: 4,2978 EUR/PLN (po I kwartale 2018 r.: 4,1784 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	208 873	48 560	230 686	53 648
Aktywa trwałe	81 533	18 955	81 399	18 930
Aktywa obrotowe	122 536	28 488	144 582	33 624
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	4 804	1 117	4 705	1 091
Pasywa razem	208 873	48 560	230 686	53 648
Kapitał własny	48 302	11 230	42 121	9 796
Zobowiązania długoterminowe	44 985	10 458	48 482	11 275
Zobowiązania krótkoterminowe	115 587	26 872	140 083	32 577

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-19 31-mar-19		01-sty-18 31-mar-18 (dane po korekcie)*	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	46 575	10 837	14 865	3 558
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	9 484	2 207	2 614	626
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	7 729	1 798	1 906	456
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	6 288	1 463	283	68
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	6 181	1 438	263	63
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 181	1 438	263	63
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,31	0,07	0,01	0,00
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,31	0,07	0,01	0,00

*korekta danych porównywalnych zaprezentowana w punkcie 4.2

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 31-mar-19		01-sty-18 31-mar-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(880)	(205)	3 515	841
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 967)	(923)	107	26
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 620)	(377)	(2 303)	(551)
Przepływy pieniężne razem	(6 467)	(1 505)	1 319	316

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 29 marca 2019 roku: 4,3013 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I kwartału 2019 roku: 4,2978 EUR/PLN (po I kwartale 2018 r.: 4,1784 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	31-mar-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	49 973	11 618	52 240	12 149
Aktywa trwałe	26 551	6 173	24 290	5 649
Aktywa obrotowe	23 422	5 445	27 950	6 500
Pasywa razem	49 973	11 618	52 240	12 149
Kapitał własny	32 961	7 663	32 137	7 474
Zobowiązania długoterminowe	3 474	808	5 192	1 207
Zobowiązania krótkoterminowe	13 538	3 147	14 911	3 468

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta	01-sty-19 31-mar-19		01-sty-18 31-mar-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Przychody ze sprzedaży	1 532	357	663	159
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 136	264	262	63
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 066	248	188	45
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	824	192	(54)	(13)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	824	192	(54)	(13)
Całkowite dochody ogółem	824	192	(54)	(13)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,04	0,01	(0,00)	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,04	0,01	(0,00)	(0,00)

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 31-mar-19		01-sty-18 31-mar-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 748	872	(1 444)	(345)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 851)	(431)	1 648	394
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 627)	(378)	10	2
Przepływy pieniężne razem	270	63	214	51

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

3. Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym

3.1. Dane Spółki Dominującej

WIKANA S.A. ("Spółka", "Spółka Dominująca", "Jednostka Dominująca", "Emitent") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie. Adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin.

Głównym przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem, zgodnie ze statutami/umowami spółek były:

- działalność deweloperska,
- wynajem powierzchni,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- działalność firm centralnych (head offices) i holdingów, z wyłączeniem holdingów finansowych.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 31 marca 2019 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanych łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

3.2. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31-mar-19	31-gru-18
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA FORTEM Sp. z o.o. ⁽¹⁾	100%	100%
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MANAGAMENT Sp. z o.o. ⁽¹⁾	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.) ⁽³⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. ⁽⁵⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%

WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k. dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. (poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.; dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (dawniej: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.) ⁽⁴⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA S.K.A.) ⁽²⁾	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.) ⁽⁶⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o. (dawniej: PRIM Sp. z o.o.)	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A., poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. (dawniej: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. poprzednio: WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. poprzednio: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY S.K.A.) ⁽⁷⁾	100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.) ⁽⁸⁾	100%	100%
WIKANA SOBA Sp. z o.o. (dawniej: SOBA Sp. z o.o.)	100%	0%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o. (dawniej: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.)	100%	100%
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A. (dawniej: WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) ⁽⁹⁾	100%	100%
ZIELONE TARASY S.A.	100%	100%

- (1) W dniu 7 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (2) W dniu 5 września 2018 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (3) 50% akcji spółki zostało przewłaszczonych na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A. Komplementariuszem jest WIKANA MERITUM Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (4) W dniu 11 lutego 2019 r. nastąpiło połączenie przez przejęcie, tj. w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Ksh, z WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (5) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez WIKANA PROJECT Sp. z o.o.
- (6) Komplementariuszem jest WIKANA PROPERTY Sp. z o.o. - podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio i pośrednio.
- (7) Komplementariuszem jest WIKANA PRIM Sp. z o.o. (d. PRIM Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.
- (8) Podmiot w 100% zależny od Spółki, w tym bezpośrednio oraz pośrednio przez: WIKANA MERITUM Sp. z o.o. i WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.
- (9) Komplementariuszem spółki jest BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o. (d. WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.) - podmiot w 100% zależny od Spółki.

Konsolidacji podlegają wszystkie ww. spółki zależne. Wszystkie spółki zależne konsolidowane są metodą pełną.

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 3 miesięcy zakończony 31 marca 2019 roku.

Prezentowane śródroczne skrócone sprawozdania finansowe spełniają wymogi Międzynarodowego Standardu Rachunkowości MSR 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa”, odnoszącego się do śródrocznych sprawozdań finansowych i nie zawierają one wszystkich informacji, które obowiązują w stosunku do rocznych sprawozdań finansowych. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe powinny być czytane razem z rocznymi sprawozdaniami finansowymi (odpowiednio skonsolidowanym i jednostkowym) za rok 2018, opublikowanymi w dniu 12 kwietnia 2019 roku.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej przekazywane jest do publicznej wiadomości łącznie ze śródrocznym skróconym jednostkowym sprawozdaniem finansowym. Aby uzyskać pełne zrozumienie wyniku i sytuacji finansowej Emitenta śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki należy czytać łącznie ze śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej.

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga użycia określonych szacunków księgowych. Wymaga również od Zarządu Spółki stosowania własnego osądu przy stosowaniu przyjętych przez Grupę Kapitałową zasad rachunkowości. Zagadnienia, w odniesieniu do których wymagana jest większa doza osądu, zagadnienia bardziej złożone lub takie, przy których założenia i szacunki są znaczące z punktu widzenia sprawozdania finansowego nie uległy co do zasady zmianie w porównaniu z końcem roku.

4.2. Korekta danych porównywalnych z poprzedniego okresu

W trakcie sporządzania skróconego skonsolidowanego sprawozdania za okres trzech miesięcy 2019 rok Zarząd dokonał szczegółowej analizy korekt konsolidacyjnych zastosowanych w skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za trzy miesiące 2018 roku w obszarze reklasyfikacji kosztów dotyczących jednostek powiązanych. W wyniku przeprowadzonej analizy ustalono, że w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym opublikowanym za okres trzech miesięcy 2018 roku dokonano nieprawidłowych reklasyfikacji wyłączeń konsolidacyjnych. Nieprawidłowości, o których mowa w zdaniu poprzedzającym, dotyczyły sprawozdania z całkowitych dochodów (rachunku zysków i strat) i polegały na niższeniu wartości w pozycji „Koszt własny sprzedaży” oraz zawyżeniu o tę samą wartość pozycji „Koszty sprzedaży”. Należy zaznaczyć, że powyższe korekty nie miały wpływu na zaprezentowany w danym okresie wynik netto Grupy Kapitałowej.

W związku z powyższym Grupa dokonała korekt prezentacyjnych danych porównywalnych, zaprezentowanych w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za okres trzech miesięcy 2019 roku.

Przed korektą

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-18	
	31-mar-18	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	14 865	3 558
Koszt własny sprzedaży	(12 059)	(2 886)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	2 806	672
Koszty sprzedaży	(752)	(180)
Koszty ogólnego zarządu	(1 080)	(258)
Pozostałe przychody operacyjne	1 193	286
Pozostałe koszty operacyjne	(265)	(63)
Zyski z inwestycji	4	1
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 906	456
Koszty finansowe netto	(1 624)	(389)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	283	68
Podatek dochodowy	(20)	(5)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	263	63
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	263	63

Korekty

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-18	
	31-mar-18	
	PLN	EUR
Koszt własny sprzedaży	(192)	(46)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	(192)	(46)
Koszty sprzedaży	192	46

Po korekcie

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01-sty-18	
	31-mar-18	
	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	14 865	3 558
Koszt własny sprzedaży	(12 251)	(2 932)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	2 614	626
Koszty sprzedaży	(560)	(134)
Koszty ogólnego zarządu	(1 080)	(258)
Pozostałe przychody operacyjne	1 193	286
Pozostałe koszty operacyjne	(265)	(63)
Zyski z inwestycji	4	1
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 906	456
Koszty finansowe netto	(1 624)	(389)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	283	68
Podatek dochodowy	(20)	(5)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	263	63
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej	-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	263	63

4.3. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy Kapitałowej w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

W okresie sprawozdawczym nie wystąpiły naruszenia postanowień umów kredytowych oraz pożyczek w sprawie których nie podjęto żadnych działań naprawczych ani przed dniem bilansowym, ani w tym dniu.

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Spółkę w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności.

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 30 maja 2019 r.

Wszystkie wartości zaprezentowane w śródrocznych skróconych sprawozdaniach finansowych zostały przedstawione w tysiącach złotych, o ile nie wskazano inaczej. Dane prezentowane w niniejszym raporcie zostały zaokrąglone. Z tego powodu sumy kwot w wierszach i kolumnach tabel mogą się nieznacznie różnić od wartości łącznej podanej w podsumowaniu wiersza bądź kolumny.

4.4. Istotne oceny i oszacowania

Przy sporządzaniu śródrocznego skróconego skonsolidowanego i jednostkowego sprawozdania finansowego Zarząd Spółki Dominującej kieruje się osądem przy dokonywaniu licznych szacunków i założeń, które mają wpływ na stosowane zasady rachunkowości oraz prezentowane wartości aktywów, zobowiązań, przychodów oraz kosztów. Faktycznie zrealizowane wartości mogą różnić się od szacowanych przez Zarząd.

W niniejszym śródrocznym skróconym skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym, dokonane przez Zarząd istotne osądy w zakresie stosowanych przez Grupę i Spółkę zasad rachunkowości i główne źródła szacowania niepewności były takie same jak zaprezentowane w skonsolidowanym i jednostkowym sprawozdaniu finansowym za 2018 rok w notach 5.4 i 5.5.

4.5. Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe

W ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki.

4.6. Sezonowość

Grupa Kapitałowa charakteryzuje się zmiennością przychodów ze sprzedaży w ciągu roku obrotowego determinowaną głównie poprzez sezonowość w segmencie działalności deweloperskiej, która związana jest z harmonogramami realizacji inwestycji, a także warunkami pogodowymi wpływającymi na możliwość i tempo realizacji prac budowlanych.

4.7. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.8.

4.8. Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za pierwszy kwartał 2019 r. są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2018 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

Od początku roku obrotowego obowiązują następujące nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- MSSF 16 Leasing

Nowy standard został opublikowany w dniu 13 stycznia 2016 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później i dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (ale pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące leasingu (m.in. MSR 17) i diametralnie zmienia podejście do umów leasingowych o różnym charakterze, nakazując leasingobiorcą wykazywanie w bilansach aktywów i zobowiązań z tytułu zawartych umów leasingowych, niezależnie od ich rodzaju.

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte na końcu noty.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

Zmiana w MSSF 9 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla aktywów finansowych, które mogą zostać spłacone wcześniej na podstawie warunków umownych i, formalnie, mogłyby nie spełniać wymogów testu „płatność wyłącznie kapitału i odsetek”, co wykluczałoby ich wycenę w zamortyzowanym koszcie lub w wartości godziwej przez inne całkowite dochody.

- Zmiany do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej (Annual Improvements 2015-2017)

W dniu 12 grudnia 2017 roku w wyniku dokonanego przeglądu MSSF wprowadzono drobne poprawki do następujących standardów:

- MSSF 3 Połączenia jednostek, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia kontroli jednostka ponownie wycenia posiadane udziały we wspólnym działaniu,
- MSSF 11 Wspólne ustalenia umowne, w zakresie doprecyzowania, że w momencie objęcia współkontroli jednostka nie wycenia ponownie posiadanych udziałów we wspólnym działaniu,
- MSR 12 Podatek dochodowy, wskazując, że wszelkie podatkowe konsekwencje wypłat dywidend należy ujmować w taki sam sposób,
- MSR 23 Koszty finansowania zewnętrznego, nakazując zaliczać do źródeł finansowania o charakterze ogólnym również te kredyty i pożyczki, które pierwotnie służyły finansowaniu powstających aktywów – od momentu, gdy aktywa są gotowe do wykorzystania zgodnie z zamierzonym celem (użytkowanie lub sprzedaż).
- Zmiany w MSR 19: Zmiana, ograniczenie lub rozliczenie programu

Zmiany w MSR 19 zostały opublikowane w dniu 7 lutego 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Zmiany dotyczą sposobu ponownej wyceny programów zdefiniowanych świadczeń w przypadku, gdy ulegają one zmianie. Zmiany w standardzie oznaczają, że w przypadku ponownej wyceny aktywa/zobowiązania netto z tytułu danego programu należy zastosować zaktualizowane założenia w celu określenia bieżącego kosztu zatrudnienia i kosztów odsetek dla okresów po zmianie programu. Do tej pory, MSR 19 tego nie wyjaśniał precyzyjnie.

- Zmiana w MSR 28: Długoterminowe udziały w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach

Zmiana w MSR 28 została opublikowana w dniu 12 października 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Jej celem jest wskazanie zasad wyceny dla udziałów w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach w sytuacji, gdy nie są one wyceniane metodą praw własności.

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

Nowa interpretacja została opublikowana w dniu 7 czerwca 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2019 roku lub później. Celem interpretacji jest wskazanie w jaki sposób ująć w sprawozdaniach finansowych podatek dochodowy w przypadkach, gdy istniejące przepisy podatkowe mogą pozostawiać pole do interpretacji i różnicy zdań pomiędzy jednostką i organami podatkowymi.

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2017 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

W niniejszym sprawozdaniu finansowym Grupa nie zdecydowała o wcześniejszym zastosowaniu opublikowanych standardów lub interpretacji przed ich datą wejścia w życie.

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, a nie weszły jeszcze w życie na dzień bilansowy:

- MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts

Nowy standard został opublikowany w dniu 30 stycznia 2014 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później. Nowy standard ma charakter przejściowy w związku z toczącymi się pracami RMSR nad uregulowaniem sposobu rozliczania operacji w warunkach regulacji cen. Standard wprowadza zasady ujmowania aktywów i zobowiązań powstałych w związku z transakcjami o cenach regulowanych w przypadku gdy jednostka podejmie decyzję o przejściu na MSSF.

Grupa zastosuje nowy standard nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Ze względu na przejściowy charakter standardu Komisja Europejska postanowiła nie rozpoczynać formalnej procedury zatwierdzenia standardu i poczekać na docelowy standard.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe

Nowy standard został opublikowany w dniu 18 maja 2017 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2021 roku lub później. Dozwolone jest jego wcześniejsze zastosowanie (pod warunkiem równoczesnego zastosowania MSSF 15 i MSSF 9). Standard zastępuje dotychczasowe regulacje dotyczące umów ubezpieczeniowych (MSSF 4).

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

- Zmiany w MSSF 10 i MSR 28: Sprzedaż lub wniesienie aktywów pomiędzy inwestorem a jego jednostką stowarzyszoną lub wspólnym przedsięwzięciem

Zmiany w MSSF 10 i MSR 28 zostały opublikowane w dniu 11 września 2014 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub później (termin wejścia w życie obecnie został odroczony bez wskazania daty początkowej). Zmiany doprecyzowują rachunkowość transakcji, w których jednostka dominująca traci kontrolę nad jednostką zależną, która nie stanowi „biznesu” zgodnie z definicją określoną w MSSF 3 „Połączenia jednostek”, w drodze sprzedaży wszystkich lub części udziałów w tej jednostce zależnej do jednostki stowarzyszonej lub wspólnego przedsięwzięcia ujmowanego metodą praw własności.

Grupa zastosuje zmiany w standardach nie wcześniej niż z dniem ustalonym przez Unię Europejską jako data wejścia w życie tego standardu. Aktualnie Komisja Europejska postanowiła odroczyć formalną procedurę zatwierdzenia zmienionych standardów.

- Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek

Zmiana w MSSF 3 została opublikowana w dniu 22 października 2018 roku i ma zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmiany było doprecyzowanie definicji przedsięwzięcia (ang. business) i łatwiejsze odróżnienie przejęć „przedsięwzięć” od grup aktywów dla celów rozliczenia połączeń.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany w MSR 1 i MSR 8: Definicja określenia „istotny”

Zmiany w MSR 1 i MSR 8 zostały opublikowane w dniu 31 października 2018 roku i mają zastosowanie do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub później.

Celem zmian było doprecyzowanie definicji „istotności” i ułatwienie jej stosowania w praktyce.

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

- Zmiany do Odniesień do Założeń Koncepcyjnych MSSF (opublikowane dnia 29 marca 2018 roku, obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2020 roku lub po tej dacie).

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

Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA

Grupa podjęła decyzję o wdrożeniu MSSF 16 Leasing od 1 stycznia 2019 roku.

Na dzień 01 stycznia 2019 roku Grupa zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Grupa określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

Aby umowa została zakwalifikowana do umowy leasingu zgodnie z MSSF 16 muszą być spełnione następujące warunki:

- Umowa musi dotyczyć zidentyfikowanego składnika aktywów, dla którego dostawca nie ma istotnego prawa do zamiany.
- Powinna dawać korzystającemu prawo kontroli użytkowania zidentyfikowanego składnika aktywów przez określony czas. Oznacza to, że korzystający ma prawo do pobierania korzyści ekonomicznych płynących z wykorzystywania danego składnika oraz prawo decydowania o jego wykorzystaniu.
- Umowa musi być odpłatna.
- Okres trwania umowy leasingu jest definiowany jako nieodwoływalny okres obowiązywania umowy leasingu obejmujący także możliwe okresy przedłużenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że skorzysta z tej możliwości oraz możliwe okresy wypowiedzenia umowy leasingu, jeżeli leasingobiorca ma wystarczającą pewność, że nie skorzysta z tej opcji.

Ponadto możliwe są do zastosowania dwa elementy uproszczenia dotyczące umów (§ 5 MSSF 16):

- Krótkoterminowych – krótkoterminowa umowa leasingu to umowa bez możliwości zakupu składnika aktywów, zawarta na okres krótszy niż 12 miesięcy od momentu rozpoczęcia umowy. Jeżeli jednostka zdecyduje się stosować uproszczenie dla danego składnika aktywów, to musi je stosować w sposób konsekwentny dla całej klasy aktywów stanowiących przedmiot leasingu.
- Niskowartościowych – podstawą oceny „niskiej” wartości powinna być wartość nowego składnika aktywów. Odnosi się to do umów leasingu dotyczących aktywów, których wartość nie przekraczała 5 tys. USD (kiedy były nowe), co może być traktowane jako górna granica uznania za przedmiot o niskiej wartości.

Grupa skorzystała z obu uproszczeń opisanych powyżej. Zastosowanie przez Grupę uproszczenia zobowiązuje ją do stosowania ich w całym okresie obowiązywania standardu. Zastosowane uproszczenia są udokumentowane odpowiednimi zapisami polityki rachunkowości.

MSSF 16 będzie miał umiarkowany wpływ na sprawozdanie finansowe Grupy. Wdrożenie nowego standardu wpłynie na wzrost kosztów amortyzacji i kosztów finansowych przy jednoczesnym zmniejszeniu kosztu usług (czyli kosztów najmu powierzchni biurowej prezentowanych dotychczas w kosztach sprzedaży i kosztach ogólnego zarządu), a co za tym idzie, poprawę EBITDA. Grupa zdecydowała o nieprzekształcaniu danych porównawczych (podejście retrospektywne uproszczone), a tym samym łączny efekt pierwszego zastosowania standardu zostanie ujęty jako korekta bilansu otwarcia zysków zatrzymanych w dniu pierwszego zastosowania, tj. 1 stycznia 2019 r.

W ramach prowadzonej działalności na dzień 01 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Wartość (w tys. zł) na 01.01.2019	ESP
Najem siedziby firmy	714	5,00%
Leasing operacyjny floty samochodów	194	1,70%
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	314	2,88%-5,51%
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwale dostępne do sprzedaży	189	17,84%
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	174	6,00%
Najem gruntu – segment OZE	78	6,00%
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości TBS	331	1,75%
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycje deweloperską*	-	-

* nieruchomość nabyta w 12.2018 roku, obecnie Grupa jest w trakcie przygotowania planu realizacji i sprzedaży tej inwestycji deweloperskiej, co będzie miało bezpośredni wpływ na określenie długości i wartości aktywu z tytułu prawa do użytkowania.

Dla ww. umów/praw, Grupa jako leasingobiorca ujmie zobowiązania z tytułu leasingu wycenione w wartości bieżącej pozostałych płatności leasingowych, zdyskontowanych według krańcowej stopy procentowej leasingobiorcy obowiązującej w dniu pierwszego zastosowania standardu oraz ujmie składniki aktywów z tytułu prawa do użytkowania w kwocie równej zobowiązaniom z tytułu leasingu. Tam, gdzie istniała taka możliwość, Grupa za krańcową stopę procentową uznała krańcową stopę leasingodawcy/wynajmującego. W pozostałych przypadkach Grupa określiła krańcową stopę procentową na zasadzie porównania stóp procentowych, jakie miałyby zastosowanie, o ile Grupa starałaby się pozyskać zewnętrzne finansowanie, żeby zakupić dany składnik aktywów.

Aktywa z tytułu prawa do użytkowania są rozliczane liniowo zgodnie okresem ich przewidywalnej ekonomicznej użyteczności.

Zgodnie z zasadami wprowadzonymi przez MSSF 16 Grupa na dzień 1 stycznia 2019 roku rozpoznała aktywo oraz zobowiązanie z powyższych tytułów. Po zastosowaniu MSSF 16 aktywa Grupy (prawa do użytkowania aktywów ujmowane w odpowiednich pozycjach sprawozdania z sytuacji finansowej – razem z odpowiednimi składnikami bazowymi, których dotyczą, np. środki trwałe, nieruchomości inwestycyjne) oraz zobowiązania Grupy z tytułu leasingu wzrosną o 1 994 tys. zł.

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	18,3%	18,1%

Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	81,7%	81,9%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	22,3%	22,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	447,7%	452,4%

Wobec wejścia w życie ustawy z dnia 20 lipca 2018 roku o przekształceniu prawa wieczystego użytkowania gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów zasadniczo w odniesieniu do gruntów, na których zrealizowano budynki mieszkalne, a w stosunku do których wydane zostało Pozwolenie na Użytkowanie przed dniem 1 stycznia 2019 r., z tą datą winno nastąpić przekształcenie prawa użytkowania wieczystego gruntów zabudowanych na cele mieszkaniowe w prawo własności tych gruntów. Odnośnie gruntów zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, które nie zostały jeszcze oddane do użytkowania, dniem przekształcenia będzie dla takich nieruchomości dzień uprawomocnienia się decyzji zezwalającej na użytkowanie budynku.

W wyniku przeprowadzonej analizy umów leasingowych, Zarząd ocenia, że zastosowanie nowego standardu nie będzie miało wpływu na prezentowane przez Grupę wyniki finansowe i nie będzie potrzeby korygowania bilansu otwarcia zysków zatrzymanych na dzień 1 stycznia 2019 roku. W wyniku wdrożenia standardu suma bilansowa Grupy wzrośnie o ok. 0,9 p.p., a wskaźnik zadłużenia Grupy (zobowiązania ogółem/suma bilansowa) o ok. 0,2 p.p.

Grupa podjęła decyzję o prezentacji aktywów z tytułu prawa do użytkowania w ramach tej samej pozycji, w ramach której przedstawione zostałyby odpowiednie bazowe składniki aktywów, gdyby były własnością leasingobiorcy (Grupy):

Aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania	Składnik aktywów bilansu
Najem siedziby firmy	Środki trwałe - budynki
Leasing operacyjny floty samochodów	Środki trwałe - środki transportu
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości komercyjne	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – aktywa trwałe dostępne do sprzedaży	Aktywa trwałe dostępne do sprzedaży
Wieczyste użytkowanie – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Najem gruntu – segment OZE	Środki trwałe - budynki
Wieczyste użytkowanie – nieruchomości TBS	Nieruchomości inwestycyjne
Wieczyste użytkowanie – grunt pod inwestycje deweloperską*	Zapasy

Wpływ zastosowania MSSF na wynik finansowy za 1 kwartał 2019:

W okresie 1 kwartału 2019 roku na skutek zastosowania MSSF 16 łączne koszty amortyzacji dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyniosły 74 tys. złotych, natomiast koszty odsetkowe wyniosły 26 tys. zł.

Oznacza to spadek kosztów o 27 tys. zł w relacji do kosztów w kwocie 127 tys. zł jakie byłyby z tego tytułu w 1 kwartale 2019 r ujęte liniowo gdyby MSSF 16 nie został zastosowany.

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-sty-18
		31-mar-19 (dane niebadane)	31-mar-18 (dane niebadane - po korekcie)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	46 575	14 865
Koszt własny sprzedaży		(37 091)	(12 251)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		9 484	2 614
Koszty sprzedaży		(715)	(560)
Koszty ogólnego zarządu		(1 094)	(1 080)
Pozostałe przychody operacyjne		478	1 193
Pozostałe koszty operacyjne		(426)	(265)
Zyski (Straty) z inwestycji		2	4
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		7 729	1 906
Koszty finansowe		(1 441)	(1 624)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		6 288	283
Podatek dochodowy		(107)	(20)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		6 181	263
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-
Zysk/(Strata) netto		6 181	263
Inne całkowite dochody (netto)		-	-
Całkowite dochody ogółem		6 181	263
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		6 181	263
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		6 181	263
Udziałowców niekontrolujących		-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,31	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,31	0,01
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,31	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,31	0,01

*korekta danych porównywalnych zaprezentowana w punkcie 4.2

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/Paweł Cholota
/Członek Zarządu/Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>			
	Nota	31-mar-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		13 752	12 900
Wartości niematerialne		1 939	2 364
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	64 121	63 554
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 346	2 034
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		376	547
Aktywa trwałe razem		81 533	81 399
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	99 906	118 214
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	9 317	6 568
Krótkoterminowe aktywa finansowe		53	73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		13 260	19 727
Aktywa obrotowe razem		122 536	144 582
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		4 804	4 705
Aktywa razem		208 873	230 686

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 marca 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	31-mar-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		129 229	129 229
Zyski zatrzymane		(121 138)	(127 319)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		48 302	42 121
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		48 302	42 121
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	15 673	16 219
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	-	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		10 675	12 805
Rezerwy	6.12	4	4
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	4	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		368	447
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 163	16 842
Dotacje	6.13	2 102	2 165
Zobowiązania długoterminowe razem		44 985	48 482
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	25 218	25 064
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	28 705	28 516
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		979	690
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		10	1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	22 007	20 000
Rezerwy	6.12	1 433	1 095
<i>w tym rezerwa na świadczenia pracownicze</i>	6.12	46	46
Przychody przyszłych okresów	6.13	37 235	64 718
<i>w tym dotacje</i>	6.13	251	251
Zobowiązania krótkoterminowe razem		115 587	140 083
Zobowiązania razem		160 572	188 565
Kapitał własny i zobowiązania razem		208 873	230 686

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r. w tysiącach złotych	01-sty-19	01-sty-18
	31-mar-19 (dane niebadane)	31-mar-18 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	6 181	263
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	829	398
Przychody z tytułu odsetek	(2)	(4)
Koszty finansowe	1 441	1 482
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	122	142
Zmiana stanu zapasów	18 308	3 106
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(2 749)	(546)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	259	(3 841)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	2 277	(1 015)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(27 546)	3 530
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	(880)	3 515
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	(3 987)	-
Inne wpływy finansowe	-	400
Pożyczki spłacone	20	(293)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(3 967)	107
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	5 706	9 497
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(6 362)	(10 393)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(160)	(223)
Odsetki zapłacone	(804)	(1 184)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 620)	(2 303)
Przepływy pieniężne netto, razem	(6 467)	1 319
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 727	10 126
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów		
Środki pieniężne na koniec okresu	13 260	11 445
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	9 098	6 641

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r.

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.	40 030	0	116 229	181	(109 984)	46 456	-	46 456
Całkowite dochody	-	-	-	-	263	263	-	263
- Wynik za okres	-	-	-	-	263	263	-	263
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	986	-	(986)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2018r.	40 030	0	117 215	181	(110 707)	46 719	-	46 719
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.	40 030	0	129 229	181	(127 319)	42 121	-	42 121
Całkowite dochody	-	-	-	-	6 181	6 181	-	6 181
- Wynik za okres	-	-	-	-	6 181	6 181	-	6 181
- Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.	40 030	0	129 229	181	(121 138)	48 302	-	48 302

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Grupa Kapitałowa prowadzi działalność w rejonie południowo-wschodniej Polski (za wyjątkiem segmentu najmu powierzchni – wynajmowane najemcom obiekty handlowo-usługowe zlokalizowane są na terenie województw: lubelskiego, łódzkiego, kujawsko-pomorskiego, wielkopolskiego i lubuskiego). Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy Kapitałowej.

Ceny stosowane w rozliczeniach pomiędzy poszczególnymi segmentami oparte są o ceny rynkowe.

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni, jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Pozostałe przychody przypisane do segmentu obejmują pozycje zaliczane do pozostałych przychodów operacyjnych oraz zysków z inwestycji przyporządkowanych do danego segmentu. Pozostałe koszty przypisane do segmentu obejmują koszty zarządu oraz pozostałe koszty operacyjne przyporządkowane do danego segmentu.

Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych, wyłączając wartość firmy.

Segmenty branżowe

Grupa w pierwszym kwartale 2019 roku wyodrębniła poniższe, główne segmenty branżowe:

- Działalność deweloperska,
- Najem powierzchni,
- Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii.

Kryteria łączenia w segmenty

• Działalność deweloperska – w skład segmentu wchodzi spółki realizujące projekty deweloperskie. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych, lokali usługowych, miejsc parkingowych i garaży), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są grunty i nakłady poniesione na realizację projektów deweloperskich).

• Najem powierzchni – w skład segmentu wchodzi spółki posiadające nieruchomości komercyjne przeznaczone na wynajem oraz spółka działająca w oparciu o Ustawę z dnia 26. października 1995 r. o niektórych formach popierania budownictwa mieszkaniowego, której przedmiotem działania jest budowanie domów mieszkalnych i ich eksploatacja na zasadach najmu, świadczenie usług zarządzania i administrowania oraz prowadzenie działalności związanej z budownictwem mieszkaniowym i infrastrukturą towarzyszącą. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów ze sprzedaży są przychody z najmu powierzchni użytkowej i mieszkalnej), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są nieruchomości inwestycyjne przeznaczone na wynajem).

• Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii – w skład segmentu wchodzi spółki zajmujące się tematyką odnawialnych źródeł energii. Charakterystyka podmiotów wchodzących w skład tego segmentu pozwala na ich połączenie w jeden segment ze względu na następujące kryteria: sprzedaż (główną kategorią przychodów są przychody ze sprzedaży energii, ciepła oraz pozostałych produktów, wytworzonych ze źródeł odnawialnych), aktywa (głównymi pozycjami aktywów są budynki i instalacje służące do wytwarzania produktów z odnawialnych źródeł, grunty oraz nakłady przeznaczone do wybudowania kolejnych tego typu instalacji).

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

w tysiącach złotych	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18	31-mar-19	31-mar-18
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	43 267	11 861	1 940	1 719	1 369	1 285	-	-	46 575	14 865
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	2 036	1 472	15	21	20	20	(2 070)	(1 513)	-	-
Przychody od odbiorców razem	45 303	13 333	1 954	1 741	1 389	1 305	(2 070)	(1 513)	46 575	14 865
Wynik segmentu	8 336	879	732	935	(299)	239	-	-	8 768	2 054
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	313	1 055	105	40	63	103	-	-	481	1 198
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(1 207)	(1 048)	(230)	(185)	(82)	(112)	-	-	(1 520)	(1 345)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	7 442	887	607	790	(319)	230	-	-	7 729	1 906
Koszty finansowe	(1 019)	(1 061)	(400)	(525)	(22)	(37)	-	-	(1 441)	(1 624)
Podatek dochodowy	58	(20)	(115)	2	(51)	(1)	-	-	(107)	(20)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	6 481	(195)	91	266	(391)	192	-	-	6 181	263
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 481	(195)	91	266	(391)	192	-	-	6 181	263

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31-mar-19	31-gru-18	31-mar-19	31-gru-18	31-mar-19	31-gru-18	31-mar-19	31-gru-18	31-mar-19	31-gru-18
Aktywa segmentu	217 329	264 029	65 350	68 087	19 732	19 460	(107 083)	(141 074)	195 328	210 502
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	13 546	20 184
Aktywa razem									208 873	230 686
Zobowiązania segmentu	151 930	227 712	25 023	23 465	23 257	22 298	(92 569)	(142 121)	107 641	131 354
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	52 931	57 211
Zobowiązania razem									160 572	188 565

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	43 221	11 629
Przychody z najmu	1 425	1 712
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	1 147	1 268
Przychody ze sprzedaży towarów	709	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	73	257
Przychody ogółem	46 575	14 865

*tj. lokali mieszkalnych, lokali usługowych, komórek lokatorskich, garaży, miejsc postojowych, pomieszczeń technicznych

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

Wartość godziwa nieruchomości inwestycyjnych została zaklasyfikowana do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej w ramach cyklicznej wyceny. Poniżej przedstawiono zestawienie salda otwarcia i salda zamknięcia wartości godziwej:

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Efekt zastosowania MSSF 16	635
Zmiana wartości godziwej	(68)
Wartość netto na 31 marca 2019 roku	64 121
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(868)
Zmiana wartości godziwej	(799)
Wartość netto na koniec 2018 roku	63 554
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Sprzedaż	(174)
Zmiana wartości godziwej	(68)
Wartość netto na 31 marca 2018 roku	69 451

* dnia 26 listopada 2018 roku została podpisana przedwstępna warunkowa umowa sprzedaży nieruchomości w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236. Wycena aktywów na koniec okresu nastąpiła zgodnie z MSSF 5 czyli według wartości bilansowej lub wartości godziwej pomniejszonej o ewentualne koszty zbycia - w zależności od tego, która z nich była niższa. Dnia 10 maja 2019 roku została zawarta umowa przeniesienia własności prawa użytkownika wieczystego Nieruchomości, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na Nieruchomości.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	1 357	1 669
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 123	670

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Lokal mieszkalny zlokalizowany w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Gorzowie Wielkopolskim przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), w Inowrocławiu przy ul. Górniczej 21 (działka 125/2), w Milejowie przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/72 i 515/73),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,
- Nieruchomość gruntową zabudowaną budynkami gospodarczymi, zlokalizowaną w Zamościu przy ul. Fabrycznej 1.

Grupa Kapitałowa na potrzeby wyceny nieruchomości inwestycyjnych, zleca niezależnym rzeczoznawcom majątkowym, posiadającym odpowiednie uprawnienia, przygotowanie operatów szacunkowych z określeniem wartości rynkowej.

W celu określenia wartości godziwej rzeczoznawca majątkowy ustala sposób optymalnego lub najbardziej prawdopodobnego użytkowania nieruchomości odpowiednio dobierając metodę wyceny. Uwzględnia w szczególności: cel wyceny, rodzaj i położenie nieruchomości, przeznaczenie w planie miejscowym, stopień wyposażenia w urządzenia infrastruktury technicznej oraz dostępne dane o cenach, dochodach i cechach nieruchomości podobnych.

W przedstawionych przez rzeczoznawców majątkowych operatach, wykorzystanych w ewidencji księgowej przez Grupę, stosowano następujące metody określenia wartości godziwej nieruchomości:

- metoda korygowania ceny średniej - podejście porównawcze,
- metoda porównania parami,
- metoda inwestycyjna - podejście dochodowe.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą
Rentowność obligacji 10-letnich	2,5%	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji.
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	5 PLN/mkw.-32 PLN/mkw.	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni.
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	99 lat	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat.
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	69 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat.
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	3%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki.
Stopa kapitalizacji	7,52%-11%	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Od 1 do 4 lat	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Wartości	Współzależność pomiędzy nieobserwowalnymi danymi wejściowymi a wartością godziwą
Lokalizacja	20%-40%	
Standard wyposażenia	30%	
Stan techniczny	20%	
Otoczenie i sąsiedztwo	10-15%	
Dostępność komunikacyjna	10%-20%	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego.
Przeznaczenie gruntu	5%-20%	
Kształt działki	10%-20%	
Powierzchnia gruntu	5%-25%	
Uzbrojenie	5%	
Prawo władania nieruchomością	5%	
Niekorzystne cechy nieruchomości	15%	

Technika wyceny na podstawie cen i innych istotnych informacji z transakcji rynkowych dotyczących porównywalnych (np. podobnych) aktywów, skorygowanych o kilka współczynników w celu zapewnienia porównywalności transakcji.

W okresie sprawozdawczym zakończonym 31 marca 2019 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-19	31-gru-18
Materiały	721	1 054
Produkty w toku	77 532	110 776
Wyroby gotowe	21 281	6 228
Towary	372	156
	99 906	118 214

Podział zapasów na dzień 31 marca 2019 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	31 554	1 507	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	1	1 221	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 021	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	1 295	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	14 834	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	730	-	-
Inwestycja Rzeszów Podpromie	-	15 164	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	2 438	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	-	345	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	8 705	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	10	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	-	6 403	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 222	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	2 449	930	-
Inwestycja Lublin Wrońska	-	4 366	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	44	-	-
Odnawialne źródła energii	721	435	1 123	-
Pozostałe	-	-	16	372
	721	77 532	21 281	372

Wartość odpisów zapasów na 31 marca 2019 r. wyniosła 597 tys. zł (2018: 601 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-19	31-gru-18
Należności z tytułu dostaw i usług	2 601	2 460
Pozostałe należności	1 059	1 042
Należności z tytułu podatków	4 728	2 750
Rozliczenia międzyokresowe	929	316
	9 317	6 568

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy nie tworzyły nowych odpisów aktualizujących należności. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 31 marca 2019 r.: 1 536 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 1 808 tys. zł), w tym 982 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 994 tys. zł).

6.6. Akcje i akcjonariat**Struktura akcjonariatu na dzień przekazania sprawozdania**

Akcyonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	13 209 766	13 209 766	26 419 532	66,00%	66,00%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,05%	8,05%
Paweł Szczepaniak, Mariusz Franciszek Ryzkowski, Robert Tomczewski***	1 002 850	1 002 850	2 005 700	5,01%	5,01%
Inne podmioty	4 190 181	4 190 181	8 380 362	20,94%	20,94%
RAZEM:	20 014 797	20 014 797	40 029 594	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 24 stycznia 2019 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 12 kwietnia 2019 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 31 marca 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

W okresie od 1 stycznia 2018 r. do 31 grudnia 2018 r. spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.03.2019 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 marca 2019 roku i na 31 marca 2018 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcyonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
Podstawowy zysk/(strata)	6 181	263

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31-mar-19	31-mar-18
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	31-mar-19	31-mar-18
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,31	0,01
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,31	0,01

6.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

W okresie objętym niniejszym raportem nie nastąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz pozostałych warunków umów kredytowych.

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	31-mar-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	22 840	23 407
Pożyczki	18 051	17 876
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	15 673	25 064
część krótkoterminowa	25 218	16 219
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31-mar-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	25 218	25 064
powyżej 1 roku do 3 lat	3 347	3 600
powyżej 3 do 5 lat	2 756	2 755
powyżej 5 lat	9 570	9 864
Kredyty i pożyczki razem	40 891	41 283
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	31-mar-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	37 968	38 239
w walutach obcych	2 923	3 044
Kredyty i pożyczki razem	40 891	41 283

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 459	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	464	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 506	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 846	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/15/2/2002 27.09.2002	4 000	3 333	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 728	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 296	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 240	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	262	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0050 10.09.2018	19 350	5 706	28.08.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	0	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
Nadsański Bank Spółdzielczy	NR 475752/46/K /OBD/18 12.10.2018	2 788	0	31.12.2019	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzytelności, przewłaszczenie dokumentacji projektowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7282096/50/ K/POZ/18 07.12.2018	5 330	0	30.06.2020	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, globalna cesja wierzytelności, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, oświadczenie o poddaniu się egzekucji, zastaw na udziałach, weksel własny.
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	NR 7282096/50/ K/POZ/18 07.12.2018	563	0	30.09.2019	Zmienne	Hipotek umowna, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, weksel własny.
Razem		99 278	22 840			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyzna na kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	441	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	22.05.2013	70	96	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	95	115	31.12.2019	Zmienne	
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 896	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	201	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 388	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	134	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	134	31.12.2019	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 420	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	862	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	446	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 225	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 741	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	4 952	31.12.2019	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		18 074	18 051			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-gru-18
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	28 516	33 739
Koszty emisji na początek okresu	-	-
<i>Wpływy z emisji obligacji</i>	-	-
<i>Koszty emisji w prezentowanym okresie</i>	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	732	3 292
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(563)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(543)	(2 952)
Wykup obligacji	-	(5 000)
Razem	28 705	28 516
Część krótkoterminowa	28 705	28 516
Część długoterminowa	-	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	28 705	28 516

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	30.09.2019 – 10 000 31.12.2019 – 12 000
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	6 516	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	30.06.2019

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	28 705	28 516
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	28 705	28 516

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-19	31-gru-18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 163	16 842
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 964	3 540
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 428	8 482
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 672	4 721
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	99	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	22 007	20 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 529	12 798
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 656	2 451
Zobowiązania publicznoprawne	1 630	745
Pozostałe zobowiązania	4 091	3 906
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	38 170	36 842

6.10. Zobowiązania warunkowe

Spółki Grupy Kapitałowej posiadają wobec siebie zobowiązania warunkowe z tytułu kredytów, pożyczek i wyemitowanych obligacji. Informacje o zaciągniętych zobowiązaniach warunkowych z w/w tytułów zostały ujęte w nocie 6.8 oraz 6.9.

W porównaniu do sprawozdania za 2018 rok, w związku ze spłatą kredytów przez Spółki Grupy Kapitałowej, wygasły zobowiązania warunkowe związane z kredytem w mBank Hipoteczny S.A. (Zielone Tarasy etapy CD i OPRS).

Wskazanie istotnych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 554 tys. zł, z czego:

- 4 947 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 607 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 25 stycznia 2017 r. o zapłatę kwoty: 468 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

Zdaniem Zarządu ryzyko niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerwy na powyższe ryzyka.

6.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	202	847	50	1 099
Zwiększenia/Utworzenie	-	1 208	-	1 208
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(200)	(671)	-	(870)
Wartość na dzień 31 marca 2019 r.	2	1 385	50	1 437
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	2	1 385	46	1 433
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	202	847	50	1 099
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	202	847	46	1095

6.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 353 tys. zł.

w tysiącach złotych	31-mar-19	31-gru-18
Inwestycja Sky House	1 402	16 818
Inwestycja Zielone Tarasy	7 349	24 808
Inwestycja Osiedle Marina	27 016	22 003
Inwestycja Świerkowa Aleja	14	14
Inwestycja Miasteczko Wikana	69	60
Inwestycja Nova Targowa	23	47
Inwestycja Klonowy Park	659	-
Dotacje	2 353	2 416
<i>w tym długoterminowe</i>	2 102	2 165
<i>w tym krótkoterminowe</i>	251	251
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	452	717
	39 337	66 883

6.13. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych i Urzędu Skarbowego, wypłaca kadrze zarządzającej wynagrodzenia na podstawie umów o świadczenie usług i wynagrodzenia z tytułu pełnienia funkcji.

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	93	102
<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	38	38

6.14. Transakcje z podmiotami powiązanymi**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18	31-mar-19	31-gru-18
<i>Agnieszka Buchajska</i>	6	2	1	3
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	1	-	1	-
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	1	15	-	3
Sprzedaż produktów i usług	8	17	2	6

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	31-mar-19	31-gru-18
	31-mar-19	31-mar-18		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	79	118	52	54
<i>Zambut</i>	6	-	6	-
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	5	32	-	3
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	15	-	4	7
Zakup produktów i usług	105	150	62	64

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-18	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 31-mar-19
		Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	645	-	-	9	-	654
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 197	-	-	76	-	5 273
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 537	-	-	81	-	5 618
<i>Ipnihome Limited</i>	132	-	-	2	-	134
<i>VALUE FIZ</i>	4 846	-	-	106	-	4 952
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 357	-	-	274	-	16 631

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	31-mar-19	31-gru-18
	31-mar-19	31-mar-18		
<i>Buchajski Adam</i>	-	-	1 770	1 770
<i>VALUE FIZ</i>	19	44	1 856	1 837
Pozostałe zobowiązania	19	44	3 626	3 607

6.15. Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych

Wartość odpisów aktualizujących środki trwałe oraz wartości niematerialne nie uległa zmianie w porównaniu do 31 grudnia 2018 r.

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-sty-18
		31-mar-19 (dane niebadane)	31-mar-18 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	1 532	663
Koszt własny sprzedaży		(396)	(401)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		1 136	262
Koszty sprzedaży		-	(2)
Koszty ogólnego zarządu		(213)	(212)
Pozostałe przychody operacyjne		44	6
Pozostałe koszty operacyjne		(36)	(23)
Zyski (Straty) z inwestycji		135	156
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		1 066	188
Koszty finansowe		(242)	(242)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		824	(54)
Podatek dochodowy		-	-
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		824	(54)
Działalności zaniechana			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
Zysk/(Strata) netto		824	(54)
Inne całkowite dochody (netto)			
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-
Całkowite dochody ogółem		824	(54)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,04	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,04	(0,00)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,04	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,04	(0,00)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2019 r.			
w tysiącach złotych	Nota	31-mar-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		474	18
Wartości niematerialne		2	3
Nieruchomości inwestycyjne		4 666	4 666
Udzielone pożyczki		8 848	7 111
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 929	10 929
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 632	1 563
Aktywa trwałe razem		26 551	24 290
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	12 243	11 936
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		10 867	15 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		312	42
Aktywa obrotowe razem		23 422	27 950
Aktywa razem		49 973	52 240

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 31 marca 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-mar-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		67 067	67 067
Zyski (straty) zatrzymane		(74 640)	(75 464)
Kapitał własny razem		32 961	32 137
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		1 803	3 410
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		354	-
Rezerwy	8.2	4	4
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	4	4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 313	1 778
Zobowiązania długoterminowe razem		3 474	5 192
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		12 319	12 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		103	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		1 063	1 666
Rezerwy	8.2	48	1 133
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	46	46
Przychody przyszłych okresów		5	5
Zobowiązania krótkoterminowe razem		13 538	14 911
Zobowiązania razem		17 012	20 103
Kapitał własny i zobowiązania razem		49 973	52 240

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r.	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18
<i>w tysiącach złotych</i>	(dane niebadane)	(dane niebadane)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	824	(54)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	3	7
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(118)	(140)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	-	1
Koszty finansowe	231	238
Zmiana stanu zapasów	(307)	(129)
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	5 035	394
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 085)	(1 913)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(835)	153
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 748	(1 444)
Przeplwy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	129	35
Pożyczki udzielone	(3 984)	-
Splata udzielonych pożyczek	2 004	1 613
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 851)	1 648
Przeplwy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	450
Wydatki na splatę kredytów i pożyczek	(780)	(440)
Odsetki zapłacone	(847)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(1 627)	10
Przeplwy pieniężne netto, razem	270	214
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	33
Środki pieniężne na koniec okresu	312	247
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	0	0

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 01 stycznia do 31 marca 2019 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2018 r.	40 030	-	67 067	504	(75 368)	32 233
Całkowite dochody	-	-	-	-	(54)	(54)
– Wynik za okres	-	-	-	-	(54)	(54)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień do 31 marca 2018 r.	40 030	-	67 067	504	(75 422)	32 179
Kapitał własny na dzień 01 stycznia 2019 r.	40 030	-	67 067	504	(75 464)	32 137
Całkowite dochody	-	-	-	-	824	824
– Wynik za okres	-	-	-	-	824	824
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień 31 marca 2019 r.	40 030	-	67 067	504	(74 640)	32 961

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

8. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego**8.1. Zapasy**

<i>w tysiącach złotych</i>	31-mar-19	31-gru-18
Produkcja w toku	12 294	11 987
Wyroby gotowe	(51)	(51)
Towary	-	-
	12 243	11 936

Podział zapasów na dzień 31 marca 2019 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	354	(51)
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 050	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	6 449	-
Inwestycja Orzechowa	1 231	-
	12 294	(51)

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 31 marca 2019 r. wyniosła 106 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 106 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	201	886	50	1 137
Zwiększenia/Utworzenie	-	-	-	-
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(199)	(886)	-	(1 085)
Wartość na dzień 31 marca 2019 r.	2	0	50	52
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	2	-	46	48
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	201	886	50	1 137
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	201	886	46	1 133

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18	31-mar-19	31-gru-18
Sprzedaż produktów i usług	1 938	830	9 221	13 814

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 31-mar-19	01-sty-18 31-mar-18	31-mar-19	31-gru-18
Zakup produktów i usług				
Zakup produktów i usług	175	92	111	634

	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Udzielenie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-19
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	7 111	3 985	(2 237)	118	(129)	8 848

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	31-mar-19
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)						
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	15 517	-	(780)	231	(846)	14 122

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 30 maja 2019 roku

9. Opis organizacji Grupy Kapitałowej

W skład Grupy Kapitałowej wchodzi Jednostka Dominująca oraz jednostki zależne. Szczegółowe informacje o Grupie Kapitałowej prezentowane są w punkcie 3 Skonsolidowanego raportu kwartalnego za okres 01.01.2019-31.03.2019 r.

10. Zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej i wpływ tych zmian na funkcjonowanie Grupy Kapitałowej

Zarząd Spółki wskazuje, że jedyną zmianą, jaka zaszła w strukturze Grupy Kapitałowej na przestrzeni pierwszego kwartału 2019 roku, jak również do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, była zmiana wynikająca z zarejestrowania w dniu 11 lutego 2019 r. przez właściwy sąd rejestrowy kolejnego etapu łączenia spółek z Grupy dokonanego w trybie art. 492 § 1 pkt 1 Kodeksu spółek handlowych (łączenie się przez przejęcie), w wyniku którego WIKANA PROJECT Sp. z o.o., jako „Spółka Przejmująca” połączyła się z:

- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.,
- WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.,
- WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.,

jako „Spółkami Przejmowanymi”.

Zarząd Spółki zwraca uwagę, że ww. zmiany miały charakter wyłącznie porządkowy i organizacyjny i były konsekwencją zapoczątkowanej w 2014 r. i realizowanej na przestrzeni kolejnych kwartałów restrukturyzacji Grupy Kapitałowej, mającej na celu zapowiadane uproszczenie i usprawnienie funkcjonowania Grupy zgodnie z najlepszymi standardami funkcjonowania podmiotów prowadzących działalność deweloperską.

Zarząd Spółki wskazuje także, że zarówno w okresie sprawozdawczym, jak i do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza powyższymi, nie nastąpiły żadne zmiany w strukturze Grupy Kapitałowej, w tym w wyniku: połączenia jednostek, uzyskania lub utraty kontroli nad jednostką/jednostkami zależnymi. Ponadto, w omawianym czasie nie miały miejsca zdarzenia takie jak: uzyskanie czy utrata kontroli nad inwestycjami długoterminowymi, ani zdarzenia dotyczące podziału, restrukturyzacji lub zaniechania działalności.

11. Istotne zdarzenia w okresie sprawozdawczym i do dnia publikacji sprawozdania

Poza umowami znaczącymi dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej, o których mowa w punkcie 14 niniejszego sprawozdania, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce na przestrzeni I kwartału 2019 r., Zarząd Spółki uznaje:

- dokonanie w dniu 4 stycznia 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k. wcześniejszej całkowitej spłaty kredytu udzielonego jej w dniu 24 sierpnia 2017 r. w wysokości 31,5 mln zł na podstawie umowy kredytu budowlano – hipotecznego przez mBank Hipoteczny S.A. (raport bieżący 1/2019);
- podjęcie w dniu 2 kwietnia 2019 r. przez Radę Nadzorczą Spółki uchwały w sprawie powołania z tym samym dniem do Zarządu Spółki Pana Piotra Kwaśniewskiego, z powierzeniem Mu pełnienia funkcji Prezesa Zarządu (raport bieżący 9/2019);
- otrzymanie w dniu 27 maja 2019 r. przez WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k. decyzji w sprawie odmowy wydania pozwolenia na użytkowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B2”, „B3” i „B6” z wielostanowiskowym garażem podziemnym wraz z instalacjami wewnętrznymi oraz infrastrukturą towarzyszącą, realizowanych w ramach drugiego etapu inwestycji pod nazwą „Osiedle Marina B”, z powodu braku uznania uprawnienia projektanta, który sporządził rysunki zamienne wykonawcze do kwalifikowania zmian wprowadzanych do dokumentacji projektowej, w odpowiedzi na którą WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k., pozostając w odmiennej ocenie tej interpretacji prawnej, niezwłocznie złożyła wnioski o wszczęcie procedury zamiennej w trybie art. 51 ust. 1 pkt 3 Prawa budowlanego, która zgodnie z ust. 4 przywołanej regulacji doprowadzi do uzyskania decyzji w sprawie zatwierdzenia projektu budowlanego zamiennego oraz uzyskania decyzji o pozwoleniu na użytkowanie (raport bieżący 15/2019).

12. Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników za I kwartał 2019 r.

Spółka nie publikuje prognoz wyników.

13. Stan posiadania akcji przez osoby zarządzające i nadzorujące

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania poprzedniego raportu okresowego:

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	524 815	1 049 630	2,62
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
RAZEM:	524 815	1 049 630	2,62

Liczba akcji WIKANA S.A. będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących na dzień przekazania raportu kwartalnego:

	LICZBA AKCJI/GŁOSÓW NA WZA SPÓŁKI (SZT.)	WARTOŚĆ NOMINALNA AKCJI (PLN)	UDZIAŁ W KAPITALE SPÓŁKI/GŁOSACH NA WZA SPÓŁKI (%)
ZARZĄD	0	0	0
RADA NADZORCZA, w tym:	524 815	1 049 630	2,62
BUCHAJSKI ADAM	524 815	1 049 630	2,62
MISIAK KRZYSZTOF	38 580	77 160	0,19
RAZEM:	563 395	1 126 790	2,81

Osoby zarządzające i nadzorujące nie posiadają uprawnień do akcji Emitenta.

14. Informacje o umowach znaczących dla działalności operacyjnej Grupy Kapitałowej

Na przestrzeni I kwartału 2019 roku spółki z Grupy Kapitałowej, poza umowami przenoszącymi własność lokali, były stronami także następujących umów handlowych:

- w dniu 14 lutego 2019 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa – jako podmiot korzystający na zasadzie leasingu z zabudowanej nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (dalej: Nieruchomość), będącej wówczas w użytkowaniu wieczystym PKO Leasing Spółka Akcyjna (dalej: PKO Leasing) – zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA aneks do warunkowej przedwstępnej umowy sprzedaży Nieruchomości z dnia 26 listopada 2018 r., na mocy którego został zmieniony termin spełnienia warunku, pod jakim została zawarta ww. umowa, jak i na nowo została ustalona treść warunku; od daty zawarcia aneksu jako warunek zawarcia umowy sprzedaży praw do Nieruchomości ustalone zostało zdarzenie w postaci zawarcia w terminie do dnia 22 lutego 2019 r. przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa z PKO Leasing umowy sprzedaży praw do Nieruchomości, pod warunkiem że Prezydent Miasta Łodzi nie skorzysta z prawa pierwokupu; ponadto w umowie wprowadzony został zapis mówiący o tym, że umowa sprzedaży praw do Nieruchomości zostanie zawarta przez Spółkę z nabywcą pod warunkiem nieskorzystania z prawa pierwokupu przez Prezydenta Miasta Łodzi. (raport bieżący 5/2019);
- w dniu 21 lutego 2019 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa zawarła z PKO Leasing Spółka Akcyjna warunkową umowę sprzedaży praw do nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236 (Nieruchomość) pod warunkiem nieskorzystania przez Prezydenta Miasta Łodzi z prawa pierwokupu (raport 6/2019); w wykonaniu zobowiązania wynikającego z warunkowej umowy sprzedaży, o której mowa powyżej, WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa w dniu 13 marca 2019 r. zawarła z PKO Leasing Spółka Akcyjna umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego Nieruchomości, wraz z prawem własności budynku i budowli usytuowanych na Nieruchomości (raport bieżący 7/2019);
- w dniu 29 marca 2019 roku WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. („Inwestor”) zawarła z Zakładem Budowlano-Montażowym „GRIMBUD” Sp. z o.o. aneks nr 2 do umowy o wykonanie robót budowlanych, polegających na wykonaniu przedsięwzięcia inwestycyjnego stanowiącego budynek mieszkalny wielorodzinny „B” z wielostanowiskowym garażem podziemnym, wraz z przyłączami, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE”, na mocy którego zmieniły termin, do którego Inwestor zobowiązany jest złożyć Wykonawcy oświadczenie o posiadanym finansowaniu przedsięwzięcia przez instytucję finansującą z daty „31 marca 2019 r.” na dzień „30 kwietnia 2019 r.” oraz zmieniły termin, w którym stronom Umowy przysługuje prawo do odstąpienia od Umowy w niezrealizowanej części w przypadku braku złożenia przez Inwestora oświadczenia o pozyskanym

finansowaniu albo w przypadku złożenia przez Inwestora oświadczenia o braku posiadania finansowania z daty „30 kwietnia 2019 r.” na dzień „31 maja 2019 r.” (raport bieżący 8/2019);

- w dniu 11 kwietnia 2019 r. WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k. zawarła z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA warunkową umowę sprzedaży prawa użytkownika wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości (raport bieżący 12/2019); umowa przeniesienia ww. praw została zawarta przez strony w dniu 10 maja 2019 r. (raport bieżący 14/2019);
- w dniu 17 kwietnia 2019 r. WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k. zawarła z mBankiem Hipotecznym Spółką Akcyjną z siedzibą w Warszawie umowę kredytu budowlano - hipotecznego w kwocie 36 mln zł z przeznaczeniem na realizację przedsięwzięcia deweloperskiego, polegającego na budowie budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B”, wraz z wielostanowiskowym garażem podziemnym, jako drugiego etapu inwestycji realizowanej w Rzeszowie przy ul. Lenartowicza pod nazwą „WIKANA SQUARE” (raport bieżący 13/2019).

15. Informacje o transakcjach zawartych przez jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej z podmiotami powiązanymi na warunkach innych niż rynkowe

W okresie sprawozdawczym, jak i do dnia publikacji niniejszego sprawozdania, z podmiotami powiązanymi nie były zawierane transakcje na warunkach innych niż rynkowe.

16. Informacje o udzielonych poręczeniach kredytu lub pożyczki i udzielonych gwarancjach

Informacje o istotnych zdarzeniach dotyczących kredytów i pożyczek zostały zamieszczone w punkcie 6.8. informacji dodatkowej do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w kolumnie zabezpieczenia.

Poza powyższym Spółka, ani podmioty od niej zależne, nie udzielały poręczeń kredytu lub pożyczki, ani gwarancji, których łączna wartość byłaby znacząca, w tym stanowiłaby równowartość co najmniej 10% kapitałów własnych Emitenta.

17. Istotne informacje nt. działalności Spółki i Grupy Kapitałowej

W okresie zakończonym 31 marca 2019 roku spółki z Grupy Kapitałowej kontynuowały swoją działalność statutową.

Na dzień 31 marca 2019 r. łączna kwota zobowiązań Grupy Kapitałowej przypadających do spłaty w ciągu najbliższych 12 miesięcy (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw o charakterze krótkoterminowym, wynosi 109 198 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, leasingu finansowego, wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 42 799 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna lokali mieszkalnych w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 110 208 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 67 409 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z przyjętą metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po podpisaniu aktów notarialnych przez klientów. Ewentualna spłata tych zobowiązań wobec nabywców lokali mieszkalnych byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań, np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy zdecydowanie wykluczyć.

W okresie pierwszego kwartału 2019 roku i do dnia sporządzenia niniejszego dokumentu Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich przygotowuje się do rozpoczęcia realizacji kolejnych projektów deweloperskich zlokalizowanych w województwach lubelskim i podkarpackim.

Według stanu na dzień przekazania sprawozdania do publikacji w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 243 lokali, z czego 218 znajdowało się w budowie.

Przychody z segmentu najmu powierzchni komercyjnych w okresie pierwszych trzech miesięcy 2019 r. wyniosły 1 940 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 marca br. Grupa Kapitałowa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 1 369 tys. zł.

W wyniku powyższego Grupa Kapitałowa wypracowała w okresie sprawozdawczym 46 575 tys. zł przychodów względem 14 865 tys. zł w okresie porównawczym. Przy jednoczesnym zwiększeniu kosztu własnego sprzedaży z 12 251 tys. zł (za I kwartał 2018 r.) do 37 091 tys. zł, w okresie sprawozdawczym osiągnięto skonsolidowany zysk brutto na sprzedaży w wysokości 9 484 tys. zł (2 614 tys. zł za I kwartał 2018 r.). Grupa Kapitałowa zakończyła I kwartał 2019 r. zyskiem netto na poziomie 6 181 tys. zł (względem zysku netto na poziomie 263 tys. zł po I kwartale 2018 r.).

Emitent informuje jednocześnie, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 marca 2019 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 53 013 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 38 814 tys. zł, Zamościu – 14 tys. zł, Rzeszowie – 11 895 tys. zł, Tarnobrzegu – 453 tys. zł i Janowie Lub. – 1 837 tys. zł.

Zarząd Spółki zamierza nadal podejmować działania mające na celu poprawę sytuacji finansowej Grupy, w tym między innymi poprzez skupienie działalności w kluczowym dla Grupy segmencie deweloperskim.

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

18. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy

Zarząd Spółki dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy Kapitałowej, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

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

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.03.2019 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2018 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszaniowych).

Ponadto Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

Widoczne ożywienie na rynku mieszkaniowym umożliwi, zdaniem Zarządu Spółki, realizację planów sprzedażowych mieszkań w skali, która zapewni niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę wymagalnych zobowiązań.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej. Istotną część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywał wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

Strategia rozwoju spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12 miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- prowadzeniu działań w kierunku istotnego zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji Spółki wśród innych firm deweloperskich, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności i wzmocnieniu pozycji na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- konsekwentnym zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania żadne decyzje w tym zakresie nie zostały podjęte.

W zakresie nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Spółka komandytowa zawarła w dniu 10 maja 2019 r. z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA umowę przeniesienia własności prawa użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Łodzi przy ul. Włókniarzy 236, wraz z prawem odrębnej własności budynku i budowli usytuowanych na przedmiotowej nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 14/2019 oraz wcześniejsze raporty w tym zakresie).

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Lublin, 30 maja 2019 roku

Agnieszka Maliszewska
/Wiceprezes Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/