



**SRAWOZDANIE ZARZĄDU Z
DZIAŁALNOŚCI SPÓŁKI WIKANA S.A.
ZA ROK 2010**

**Wikana S.A.
Lublin
16 marca 2011 r.**

SPIS TREŚCI

1	Najważniejsze zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki w roku 2010.....	5
1.1	Podział zysku za rok 2009.....	5
1.2	Powołanie nowych podmiotów zależnych	5
1.3	Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa.....	6
2	Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian.....	7
2.1	Pozycje bilansowe.....	7
2.2	Rachunek Wyników	7
2.3	Przepływy pieniężne	8
2.4	Wybrane wskaźniki.....	8
2.5	Stan zatrudnienia.....	9
3	Informacja o ewentualnych otwartych pozycjach na instrumentach pochodnych.....	10
4	Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2010 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących	10
4.1	Działalność podstawowa.....	10
4.2	Sprzedaż notarialna mieszkań.....	11
4.3	Nabycie udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o....	12
4.4	Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego	12
5	Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe	13
5.1	Ogólna ocena sytuacji w zakresie ryzyka branży	13
5.2	Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej.....	13
5.3	Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich	14
5.4	Ryzyko związane z konkurencją.....	14
5.5	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	14
5.6	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych.....	15
5.7	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości	15
6	Wskazanie postępowań sądowych toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej	15
6.1	Informacja o ewentualnych postępowaniach, których wartość spełnia kryterium istotności	15
6.2	Informacja o postępowaniach sądowych lub arbitrażowych.....	16
7	Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach.....	16
8	Informacje o odbiorcach	18
9	Informacja o dostawcach.....	18
10	Informacje o umowach znaczących zwartych w roku 2010	18
10.1	Umowy znaczące zawarte przez Spółkę	18
10.2	Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy Spółki.....	19

11	Opis organizacji Grupy Kapitałowej wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	19
11.1	Struktura Grupy Kapitałowej.....	19
11.2	Wikana S.A.....	21
11.3	Wikana Project Sp. z o.o.	21
11.4	Wikana Invest Sp. z o.o.....	21
11.5	Multiserwis Sp. z o.o.....	22
11.6	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	22
11.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	22
11.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	22
11.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna	23
11.10	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna	23
11.11	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	23
11.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna.....	24
11.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna	24
11.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Spółka komandytowo-akcyjna	24
11.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Spółka komandytowo-akcyjna	24
11.16	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.....	24
11.17	Zmiana firm spółek zależnych.....	25
12	Informacja o zachowaniu warunków rynkowych w przypadku zawarcia przez WIKANA S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji transakcji z podmiotami powiązanymi	25
13	Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych	25
14	Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach.....	26
15	Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach	27
15.1	Poręczenia i gwarancje udzielone.....	28
15.2	Poręczenia i gwarancje otrzymane.....	28
16	Opis wykorzystania środków z emisji	28
17	Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników	28
18	Informacja o sposobie finansowania działalności	30
19	Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania	30
20	Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy.....	31
21	Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki	3
1		
22	Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju	32
23	Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową.....	32
24	Skład osobowy organów Spółki	32

24.1	Zarząd.....	32
24.2	Rada Nadzorcza	32
24.3	Prokurenci.....	33
25	Informacja o umowach przewidujących rekompensatę dla członków organów zarządzających przypadku rezygnacji lub zwolnienia	33
26	Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych	34
27	Informacja o akcjach Spółki.....	34
27.1	Podstawowe informacje o akcjach Spółki.....	34
27.2	Stan posiadania znacznych pakietów akcji.....	35
27.3	Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących	35
27.4	Zmiany struktury właścicielskiej między dniem bilansowym a dniem sporządzenia informacji.....	36
27.5	Informacja o nabyciu akcji własnych przez Spółkę.....	36
28	Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w strukturze właścicielskiej papierów wartościowych Spółki.....	36
29	Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych	36
30	Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych	36
31	Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych	37
31.1	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010.....	37
31.2	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2009.....	37
32	Informacja o Ładzie Korporacyjnym.....	37
33	Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym.....	37
33.1	Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie	37
33.2	Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego	38
33.3	Umorzenie akcji.....	38
33.4	Obniżenie kapitału zakładowego	38
33.5	Resplit.....	38
33.6	Rozszerzenie składu osobowego Zarządu.....	38
33.7	Zmiana sposobu reprezentacji Spółki	39
33.8	Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej.....	39
33.9	Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości.....	39
33.10	Zmiana firmy spółki zależnej	39

1 Najważniejsze zdarzenia istotnie wpływające na działalność Spółki w roku 2010

1.1 Podział zysku za rok 2009

W dniu 2 czerwca 2010 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy WIKANA S.A., które zatwierdziło:

1. jednostkowe sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki WIKANA S.A. za 2009 rok;
2. skonsolidowane sprawozdanie Zarządu Grupy Kapitałowej WIKANA za 2009 rok;
3. jednostkowe sprawozdanie finansowe Spółki WIKANA S.A. za 2009 r.;
4. skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej WIKANA za 2009 r.;
5. sprawozdanie Rady Nadzorczej WIKANA S.A. z oceny sytuacji Spółki, obejmujące ocenę wyników badań sprawozdania finansowych i sprawozdania Zarządu z jednostkowej działalności Spółki WIKANA S.A.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy udzieliło absolutorium członkom Zarządu i Rady Nadzorczej z wykonania przez nich obowiązków w roku 2009.

Zwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy, na mocy uchwały nr 8/VI/2010, postanowiło cały zysk netto Spółki WIKANA S.A. wypracowany w 2009 r. w kwocie 10 102 364,45 zł (dziesięć milionów sto dwa tysiące trzysta sześćdziesiąt cztery złote 45/100 zł) wyłączyć spod podziału i przeznaczyć na kapitał zapasowy Spółki.

1.2 Powołanie nowych podmiotów zależnych

W 2010 r. zostały zawiązane następujące spółki:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 5) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 8) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

Zestawienie podstawowych danych spółek powołanych w roku 2010 zawiera tabela poniżej. Szczegółowy opis spółek wraz ze wskazaniem ich przedmiotu działalności znajduje się w rozdziale 11.

Tabela 1. Podstawowe dane spółek zależnych zawiązanych w roku 2010.

Lp.	Firma Spółki	Siedziba	REGON	NIP	KRS	Data rejestracji w KRS
1	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060621505	7123207802	357396	27-05-2010
2	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060627353	7123209793	357397	27-05-2010
3	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060627382	7123209913	357395	27-05-2010
4	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060686960	7123228862	367744	12-10-2010
5	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060695372	7123231315	369866	05-11-2010
6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060698123	7123232154	369866	17-11-2010
7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060698146	7123232148	370552	17-11-2010
8	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	060681832	7123227153	366718	28-09-2010

Źródło: WIKANA S.A.

1.3 Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa

W związku z uchwałami Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Akcjonariuszy z dnia 7 października 2010 r., z majątku WIKANA S.A. wydzielone zostały i sprzedane na rzecz powołanych w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA spółek komandytowo-akcyjnych zorganizowane części przedsiębiorstwa, w skład których wchodziły składniki majątkowe właściwe dla każdej z inwestycji:

- prawa własności nieruchomości obejmujących działki gruntu, na których realizowane są poszczególne inwestycje,
- tajemnice przedsiębiorstwa, obejmujące techniki marketingowe pozyskania klientów, warunki zawartych umów i uzgodnień biznesowych,
- prawa i wierzytelności z umów dotyczących przedmiotowych składników zorganizowanej części przedsiębiorstwa,
- autorskie prawa majątkowe do projektów budowlanych, które zostały zatwierdzone decyzjami wydanymi przez organy władz, według właściwości miejscowej,
- prawa i zezwolenia na budowę budynków, objęte decyzjami wydanymi przez organy administracji państwowej, według właściwości miejscowej.

Spółki komandytowe, na rzecz których nastąpiła sprzedaż, oraz projekty, których dotyczą wymienione składniki majątku, to:

- WIKANA Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. - Osiedle Panorama II w Rzeszowie
- WIKANA Nieruchomości Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO S.K.A - Miasteczko Wikana w Lublinie (budynki 7, 8, 9, 10, 11)
- WIKANA Nieruchomości Sp. z o.o. 04 OSIEDLE S.K.A - Świerkowa Aleja w Zamościu (budynki E, F, G) oraz Osiedle Narutowicza w Biłgoraju

2 Omówienie podstawowych wielkości ekonomiczno-finansowych, ujawnionych w rocznym sprawozdaniu finansowym wyniku finansowego i ich zmian

2.1 Pozycje bilansowe

Na dzień 31 grudnia 2010 r. suma bilansowa Spółki WIKANA S.A. wyniosła 135 471 tys. zł, co oznacza wzrost w stosunku do analogicznego okresu w roku 2009 o 13 031 tys. zł w ujęciu wartościowym (czyli o 11,39% w ujęciu procentowym).

Na dzień 31 grudnia 2010 r. aktywa trwałe wynosiły 52 298 tys. zł (41 903 tys. zł za analogiczny okres 2009 r.) ich wzrost w stosunku do roku 2009 był związany z powołaniem spółek komandytowo-akcyjnych funkcjonujących w ramach funduszu inwestycyjnego zamkniętego, co w bilansie znalazło odbicie w znacznym wzroście pozycji „Inne aktywa finansowe”. Drugą przyczyną wzrostu wielkości aktywów trwałych było pojawienie się pozycji „Nieruchomości inwestycyjne” w wysokości 5 309 tys. zł.

Aktywa obrotowe na dzień sporządzania sprawozdania Spółki WIKANA S.A. wynosiły 83 173 tys. zł (wobec 79 719 tys. zł na koniec 2009 r.), co oznacza dynamikę na poziomie 4,33%.

Struktura majątkowa Spółki uległa w roku 2010 względem roku poprzedniego nieznacznemu usztywnieniu (udział aktywów trwałych w aktywach ogółem wzrósł z 34,45% do 38,60%).

Po stronie pasywów na dzień 31 grudnia 2010 r., poszczególne pozycje kształtowały się w następujących wartościach:

- kapitał własny: 92 602 tys. zł (78 105 tys. zł za analogiczny okres 2009 r. czyli nastąpił wzrost o 18,56%),
- zobowiązania długoterminowe: 1 923 tys. zł (15 791 tys. zł za analogiczny okres 2009 r. czyli nastąpił spadek o 87,82%),
- zobowiązania krótkoterminowe: 40 946 tys. zł (27 726 tys. zł za analogiczny okres 2009 r. czyli nastąpił wzrost o 47,68%).

Zmiana struktury czasowej zobowiązań wynika z terminów zapadalności zobowiązań finansowych Spółki, istniejących na dzień 31 grudnia 2010 r.

2.2 Rachunek Wyników

Przychody netto ze sprzedaży produktów, towarów i usług Spółki WIKANA S.A. za 2010 r. wyniosły 23 825 tys. zł., co stanowi ponad dwukrotny spadek względem roku 2009. Było to wynikiem sprzedania zorganizowanych części przedsiębiorstwa do spółek zależnych, które zaowocowało przesunięciem przychodów ze sprzedaży mieszkań na poziom spółek-córek. W obrębie Grupy Kapitałowej WIKANA aż 197 mieszkań z 298 zostało sprzedanych przez spółki inne niż WIKANA S.A.

Koszty sprzedaży produktów, towarów i usług za 2010 r. w Spółce wyniosły 20 742 tys. zł, co oznacza ponad dwukrotny stadek względem roku 2009.

Zysk brutto ze sprzedaży Spółki WIKANA S.A. za 2010 rok zamknął się kwotą 3 083 tys. zł i był o 79,22% niższy od zysku za rok 2009. Na poziomie zysku operacyjnego dynamika spadków jest znacznie mniejsza (-37,30%), a na poziomie zysku brutto nastąpił znaczny wzrost względem roku 2009 (wzrost o 41,54%).

Przychody ogółem wyniosły 50 756 tys. zł, z czego:

- 1) przychody ze sprzedaży stanowią 46,94%,
- 2) pozostałe przychody operacyjne stanowią 32,24%,
- 3) przychody finansowe stanowią 20,82 %

Koszty ogółem wyniosły 33 474 tys. zł, z czego:

- 1) koszty wytworzenia stanowią 61,96%,
- 2) koszty sprzedaży stanowią 3,37%,
- 3) koszty ogólnego zarządu stanowią 8,76%,
- 4) pozostałe koszty operacyjne stanowią 24,37%,
- 5) koszty finansowe stanowią 1,54%.

2.3 Przepływy pieniężne

Rachunek przepływów pieniężnych wykazał wzrost stanu środków pieniężnych o 21,28% w roku 2010 względem roku 2009.

Strukturę przepływów środków pieniężnych w Spółce WIKANA S.A. przedstawia poniższa tabela 2.

Tabela 2. Wybrane dane z rachunku przepływów pieniężnych.

Lp.	Jednostkowy rachunek przepływów pieniężnych (w tys. zł)	2010 r.	2009 r.
A	Przepływy pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 988	-9 328
B	Przepływy pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-311	-6 939
C	Przepływy pieniężne netto z działalności finansowej	- 2 481	909
D	Zmiana netto stanu środków	1 196	-15 359
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	5 618	20 977
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	6 814	5 618

Źródło: WIKANA S.A.

2.4 Wybrane wskaźniki

W roku 2010 znacznej poprawie uległy wszystkie klasyczne wskaźniki rentowności oparte na zysku netto. Również wskaźniki oparte na zysku operacyjnym prezentują się lepiej niż w roku 2009.

Korzystna tendencja wystąpiła także w obszarze wskaźników zadłużenia, przy jednoczesnym pogorszeniu wskaźników płynności. Należy jednak zaznaczyć, że podstawowy wskaźnik płynności (płynność bieżąca) oscyluje wokół maksymalnej zalecanej wartości, co nieco łagodzi wymowę wskaźnika płynności szybkiej, który jest poniżej granicy rekomendacji. Zmianom tym towarzyszy poprawa wskaźnika wydajności gotówkowej sprzedaży.

Zestawienie wybranych wskaźników dla Spółki za okres sprawozdawczy przedstawia poniższa tabela.

Tabela 3. Podstawowe wskaźniki.

Wyszczególnienie	2010	2009
ROE ¹	15,66%	12,93%
ROA ²	10,70%	8,31%
ROS ³	60,85%	16,57%
Rentowność EBIT ⁴	30,36%	18,94%
Rentowność EBITDA ⁵	31,11%	19,14%
Wskaźnik wydajności gotówkowej sprzedaży ⁶	16,74%	-15,31%
Wskaźnik płynności bieżącej ⁷	2,03	2,88
Wskaźnik płynności szybkiej ⁸	0,69	0,70
Wskaźnik ogólnego zadłużenia ⁹	31,64%	35,78%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego ¹⁰	46,29%	55,71%

Źródło: WIKANA S.A.

2.5 Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w Spółce WIKANA S.A. w 2010 r. wynosiło 21 osób i było o 5% większe niż w roku 2009.

¹ Relacja zysku netto do kapitałów własnych

² Relacja zysku netto do aktywów ogółem

³ Relacja zysku netto do przychodów netto ze sprzedaży

⁴ Relacja zysku operacyjnego do przychodów netto ze sprzedaży

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

⁶ Relacja środków pieniężnych z działalności operacyjnej do przychodów netto ze sprzedaży

⁷ Relacja aktywów obrotowych do pasywów obrotowych

⁸ Relacja aktywów obrotowych pomniejszonych o stan zapasów do pasywów obrotowych

⁹ Relacja kapitałów obcych do kapitałów ogółem

¹⁰ Relacja kapitałów obcych do kapitałów własnych

3 Informacja o ewentualnych otwartych pozycjach na instrumentach pochodnych

W ciągu roku 2010 Spółka ani razu nie otworzyła pozycji na instrumentach pochodnych. Do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania sytuacja w tym zakresie nie uległa zmianie.

Informacja o innych pozycjach pozabilansowych znajduje się w notcie uzupełniającej.

4 Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Spółki w 2010 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących

4.1 Działalność podstawowa

W 2010 r. Spółka WIKANA S.A. uzyskała pozwolenia na budowę dla budynków nr 7 i 10 w ramach inwestycji Miasteczko Wikana. Po uzyskaniu pozwoleń Spółka rozpoczęła proces sprzedaży deweloperskiej dla oferowanych tam lokali mieszkalnych.

W dniu 25 stycznia 2010 r. podpisano trzy umowy przedwstępne sprzedaży, które obejmowały działki zlokalizowane w Rzeszowie, w dzielnicy Podpromie. Łączna powierzchnia działek zakupionych tymi umowami wynosi 9 518 m². Razem z działką zakupioną w 2009 r. łączna powierzchnia posiadanych przez Spółkę działek w tej lokalizacji wynosi 10 725 m². Spółka planuje realizację 200 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni szacowanej na około 10 000 m² powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

Pod koniec marca 2010 r. WIKANA S.A. otrzymała pozwolenie na budowę kolejnego budynku (etap II) inwestycji „Osiedle Panorama” w Rzeszowie, po czym rozpoczęła sprzedaż deweloperską dla tego przedsięwzięcia.

W dniu 6 lipca 2010 r. Lubelski Wojewódzki Konserwator Zabytków w Lublinie wydał decyzję na mocy której WIKANA S.A. otrzymała pozwolenie na prowadzenie robót budowlanych i prac konserwatorskich w zakresie remontu generalnego wraz z przebudową i adaptacją kamienicy przy ul. Misjonarskiej w Lublinie. Decyzja ta rozpoczyna proces realizacji inwestycji „Kamienica Misjonarska” prowadzonej przez WIKANA S.A.

W dniu 8 lipca 2010 r. WIKANA S.A. podpisała dwie przedwstępne umowy sprzedaży na nieruchomości położone w Lublinie przy ul. Jana Pawła II o łącznej powierzchni użytkowej około 5 989 tys. m². Na zakupionej działce ma powstać osiedle mieszkaniowe z częścią usługową.

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacji, rozpoczęta została sprzedaż mieszkań w nowej inwestycji realizowanej przez spółkę MST DEWELOPER Sp. z o.o. LEGNICA S.K.A. (obecna nazwa Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna) Quadroom w Legnicy. Oferta w ramach tego projektu obejmuje 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 187 m².

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacyjnego, rozpoczęto sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach I etapu nowej inwestycji o nazwie Osiedle Generalskie w Krośnie. Oferta w ramach tego projektu obejmuje 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 057 m². Zakończenie realizacji inwestycji przewidziane zostało na wrzesień 2011 r.

W dniu 25 sierpnia 2010 r. Spółka otrzymała prawomocną decyzję nr 598/984 Prezydenta Miasta Lublin zatwierdzającą projekt budowlany i udzielającą WIKANA S.A. pozwolenia na budowę budynku mieszkalnego wielorodzinnego Nr 1, 3, 11 przy ul. Bartniczej i Kasztelańskiej w Lublinie. Tym samym Spółka rozpoczęła proces przygotowania do realizacji kolejnego etapu inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie. Sprzedaż deweloperska dla tego etapu rozpoczęta została z początkiem września 2010 r.

W dniu 30 sierpnia 2010 r. zakończona została sprzedaż mieszkań w budynku B10 w ramach inwestycji Miasteczko Wikana w Lublinie. Sprzedaż obejmowała 16 mieszkań.

W dniu 10 listopada 2010 r. rozstrzygnięty został na korzyść WIKANA S.A. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Przemyśle przy ul. Leszczyńskiego, organizowany przez Agencję Mienia Wojskowego, Oddział Terenowy w Krakowie. Przedmiotem przetargu była nieruchomość położona w obrębie 212 Przemyśl, o łącznej powierzchni użytkowej 17 313 m². Na zakupionej działce powstanie osiedle mieszkaniowe z częścią usługową o łącznej powierzchni szacowanej na około 15 000 m² powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

4.2 Sprzedaż notarialna mieszkań

W związku z wydzieleniem spółek celowych, do których odsprzedano część realizowanych inwestycji deweloperskich w ramach zorganizowanej sprzedaży części przedsiębiorstwa, WIKANA S.A. w 2010 r. była stroną znacznie mniejszej ilości umów notarialnej sprzedaży mieszkań (lokalii itp.) niż w roku 2009 r.

Tabela 3. Zestawienie sprzedaży notarialnej dla Spółki WIKANA S.A.

Lp.	Inwestycja	Przychody netto (tys. zł)	Ilość mieszkań sprzedanych	Metraż sprzedanych mieszkań
1	Miasteczko Wikana (Lublin)	3 469	18	972
2	Osiedle Cetnarskiego (Łańcut)	3 413	22	1 052
3	Osiedle Narutowicza (Biłgoraj)	2 242	15	904
4	Osiedle Panorama (Rzeszów)	841	4	216
5	Świerkowa Aleja (Zamość)	561	3	185
6	Tęczowe Osiedle (Rzeszów)	9 035	39	2 599
	Razem	19 561	101	5 928

Źródło: WIKANA S.A.

W roku 2010 sprzedaż notarialna dotyczyła wybranych budynków w ramach inwestycji Miasteczko Wikana (budynek nr 2), Osiedla Cetnarskiego, Osiedla Narutowicza, Osiedla Panorama (tylko etapu I, etap II jest realizowany przez spółkę zależną), Świerkowa Aleja (budynki A-D, pozostałe budynki są realizowane przez spółkę zależną) oraz Tęczowego Osiedla. Łącznie sprzedaż notarialna objęła 101 lokali mieszkalnych (z 298 lokali sprzedanych w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA w roku 2010).

Zestawienie sprzedaży notarialnej znajduje się w tabeli poniżej.

4.3 Nabycie udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.

W listopadzie 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. 63,4% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział.

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

4.4 Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego

W dniu 14 lipca 2010 r. Wikana S.A. nabyła certyfikaty inwestycyjne od funduszu zamkniętego CCC24 FIZ (obecna nazwa WIKANA FIZ). Transakcja obejmowała 1 000 000 sztuk, certyfikatów serii A po 1,00 zł każdy.

W dniu 7 grudnia 2010 r. Spółka nabyła od Wikana FIZ (fundusz w międzyczasie zmienił nazwę) 191 388 sztuk certyfikatów serii B, po 4,18 zł każdy.

W dniu 28 września 2010 r. Wikana S.A. sprzedała do funduszu akcje trzech spółek zależnych: Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A., Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. oraz Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. Sprzedaż objęła stu procentowe pakiety akcji w cenie nominalnej.

W czwartym kwartale 2010 r. zawiązano w ramach struktur FIZ pięć kolejnych spółek zależnych:

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,
- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.,
- 5) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

W związku z terminem nabycia akcji trzech pierwszych spółek, wartością transakcji oraz sposobem wyceny certyfikatów funduszu na dzień 30 września 2010 r., na koniec trzeciego kwartału 2010 r. certyfikaty inwestycyjne nie podlegały wyłączeniu konsolidacyjnemu. W związku ze zmianami organizacyjnymi, które zaszły w czwartym kwartale 2010 r., w sprawozdaniu rocznym pozycja ta podlegała całkowitemu wyłączeniu konsolidacyjnemu.

5 Opis istotnych czynników ryzyka i zagrożeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięcie wyników finansowych

5.1 Ogólna ocena sytuacji w zakresie ryzyka branży

Zdaniem Zarządu Spółki WIKANA S.A. obecna sytuacja finansowa, potencjał Spółki oraz jej pozycja rynkowa nie stwarzają poważniejszych zagrożeń dla dalszego rozwoju. Istnieje jednak wiele czynników zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym, które, bezpośrednio bądź pośrednio, mogą mieć wpływ na dynamikę rozwoju Spółki i osiągane wyniki finansowe. Czynniki te wiążą się przede wszystkim z prowadzoną przez WIKANA S.A. działalnością deweloperską, a więc mają charakter składowych ryzyka systematycznego branży. Wśród tych czynników można wskazać:

- ryzyko związane z osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej,
- ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z konkurencją,
- ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich,
- ryzyko związane z uzależnieniem się od wykonawców robót budowlanych,
- ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości.

5.2 Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W roku 2010 nadal miało miejsce osłabienie koniunktury w branży deweloperskiej, wynikający ze zmniejszonego popytu ze strony klientów oraz zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych¹¹ oraz zwiększonej podaży nowobudowanych lokali mieszkalnych. W związku z tym istnieje ryzyko wystąpienia problemów ze sprzedażą lokali powstających w ramach prowadzonych inwestycji, co wpłynie na przesunięcie wyników w okresach rozrachunkowych oraz może wpłynąć na marżę

¹¹ Punktem odniesienia jest tu szczytowa koniunktura na rynku mieszkaniowym.

uzyskaną na tych inwestycjach; należy jednak podkreślić, że przewiduje się tendencję spadkową w zakresie tego ryzyka w ujęciu krótkoterminowym.

5.3 Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich

Niezakłócone prowadzenia podstawowej działalności operacyjnej jest uzależnione od stopnia dostępności atrakcyjnych gruntów pod zabudowę, przy czym dostępność należy rozumieć tutaj zarówno w ujęciu prawnym jak i finansowym.

Wśród czynników zmniejszających dostępność gruntów można wskazać znaczną konkurencję na rynku nieruchomości, długotrwały proces uzyskiwania niezbędnych decyzji administracyjnych, brak planów zagospodarowania przestrzennego oraz ograniczoną podaż gruntów z odpowiednią infrastrukturą.

5.4 Ryzyko związane z konkurencją

Zwiększanie się liczby podmiotów prowadzących działalność w branży deweloperskiej może prowadzić do okresowego nasycenia rynku oraz wzrostu presji na obniżenie cen realizacji. Zjawiska te mogą odbić się negatywnie na poziomie realizowanych przez Spółkę przychodów. Realizowana jednak przez Spółkę strategia dywersyfikacji rynków działania oraz funkcjonowania w niszach rynkowych w znacznym stopniu niweluje to ryzyko.

5.5 Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich

Działalność deweloperska charakteryzuje się koniecznością ponoszenia znacznych nakładów na etapie wstępnym oraz podczas realizacji prac budowlanych, co z kolei odpowiada za stosunkowo wysoki poziom ryzyka branżowego. Inne czynniki odpowiedzialne za specyficzne ryzyko branży to:

- ryzyko nieuzyskania pozwoleń na budowę w zakresie niezbędnym do realizacji prac budowlanych zgodnych z planem,
- ryzyko przekroczenia budżetu inwestycji,
- niewypłacalność wykonawców i podwykonawców,
- ryzyko sporu pracowniczego u podwykonawców i wykonawców,
- ryzyko utrudnionego dostępu do materiałów i sprzętu budowlanego,
- ryzyko nieszczęśliwych wypadków i zdarzeń nadzwyczajnych,
- ryzyko nieuzyskania w terminie zgodnym z planem pozwoleń niezbędnych do oddania budynku do użytkowania.

Wystąpienie któregośkolwiek z powyższych czynników może spowodować opóźnienie procesu realizacji projektu deweloperskiego, zwiększenie kosztów działalności podstawowej,

zmniejszenie oczekiwanych przychodów Spółki, a w skrajnym przypadku konieczność przerwania projektu deweloperskiego.

5.6 Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych

Większości robót budowlanych w ramach poszczególnych projektów deweloperskich powierzana jest wyspecjalizowanym i doświadczonym przedsiębiorstwom budowlanym. Podstawowe ryzyko tutaj występujące to ryzyko utraty płynności finansowej przez wykonawców, co może wpłynąć na jakość i terminowość zleconych prac, a w skrajnych przypadkach doprowadzić do całkowitego zaprzestania prac przez wykonawcę robót budowlanych i spowodować konieczność jego zmiany. W konsekwencji jakiegokolwiek opóźnienia i koszty związane ze zmianą wykonawcy mogą negatywnie wpłynąć na marżę realizowaną na projekcie deweloperskim.

5.7 Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości

Wartość nieruchomości zależy w dużej mierze od jej lokalizacji oraz przeznaczenia. Jeżeli Spółka niewłaściwie oceni zalety lokalizacji nieruchomości lub jej przeznaczenia, może pojawić się trudność zbycia po zakładanej cenie. Jeżeli zaistnieje konieczność obniżenia ceny sprzedaży w celu przyciągnięcia nabywców, wartość rynkowa nieruchomości może znacznie spaść, co negatywnie odbije się na marży realizowanej na danym projekcie.

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

6.1 Informacja o ewentualnych postępowaniach, których wartość spełnia kryterium istotności

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

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

6.2 Informacja o postępowaniach sądowych lub arbitrażowych

Na dzień 31 grudnia 2010 r. WIKANA S.A. była stroną dwóch postępowań sądowych:
1) ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości w Rzeszowie
Postępowanie toczy się przez Sądem Rejonowym w Lublinie; wartość sporu wynosi 19 tys. zł.

2) Hartbex Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.
Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydziałem Gospodarczym; wartość sporu wynosi 107 tys. zł.

7 Informacja o podstawowych produktach, towarach lub usługach

Spółka WIKANA S.A. prowadzi działalność o charakterze deweloperskim i oferuje do sprzedaży przede wszystkim lokale mieszkalne. Spółka dokonuje również sprzedaży towarów, którymi zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowymi są w tym przypadku grunty, do jakich prawa własności nabywają osoby kupujące lokale na własność.

W ciągu roku 2010 WIKANA S.A. dokonała sprzedaży notarialnej 101 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni 5 928 m².¹² Wartość ta jest niższa od zeszłorocznej z powodu zmian organizacyjnych w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA. Miała bowiem miejsce sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółek zależnych, które przejęły kontynuację inwestycji oraz sprzedaż mieszkań. Dotyczy to części inwestycji p.n. Świerkowej Alei, części inwestycji p.n. Miasteczka Wikana oraz inwestycji Osiedla Panorama II i Osiedle Narutowicza.

Przychody ze sprzedaży produktów za rok 2010 wyniosły 20 058 tys. zł¹³ i były o 64,61% niższe od przychodów ze sprzedaży produktów za rok 2009.

Jedynym towarem, będącym przedmiotem obrotu Spółki w 2010 r., były grunty. Łączne przychody z ich sprzedaży wyniosły w tym okresie 3 100 tys. zł i były o 7,18% niższe niż przed rokiem.

¹² Dane dotyczą tylko i wyłącznie powierzchni mieszkań, nie uwzględniają sprzedaży komórek lokatorskich, ani miejsc postojowych.

¹³ Wartość dotyczy przychodów ze sprzedaży mieszkań, komórek lokatorskich, miejsc postojowych.

Tabela 4. Struktura przychodów ze sprzedaży. Wartości w tys. zł.

PRZYCHODY NETTO ZE SPRZEDAŻY PRODUKTÓW, TOWARÓW I USŁUG	2009	2010
Sprzedaż produktów	56 687	20 058
-sprzedaż mieszkań	56 687	20 058
Sprzedaż towarów	3 340	3 100
-sprzedaż gruntów	3 340	3 100
-sprzedaż innych towarów handlowych	0	0
Sprzedaż usług	896	667
-pośrednictwo w sprzedaży nieruchomości	489	267
-sprzedaż pozostała	407	400
Przychody netto ze sprzedaży produktów wyrobów, towarów i usług razem	60 922	23 826

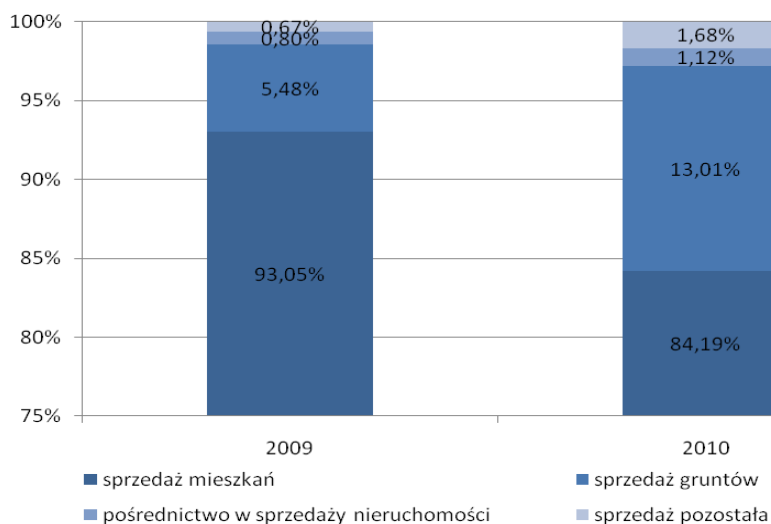
Źródło: WIKANA S.A.

Przychody ze sprzedaży usług w roku 2010 wyniosły 667 tys. zł i były o 25,57% niższe od przychodów za rok 2009. 40,08% tej kategorii przychodów wygenerowały usługi pośrednictwa sprzedaży nieruchomości.

Łącznie przychody z podstawowej działalności operacyjnej wyniosły 23 826 tys. zł, z czego 84,19% wygenerowała sprzedaż mieszkań, 13,01% sprzedaż gruntów, a 2,8% sprzedaż usług.

Wartościowo podział przychodów ze sprzedaży Spółki osiągniętych w 2010 roku oraz w roku 2009 prezentuje tabela 4.

Wykres 1. Struktura przychodów ze sprzedaży w latach 2009-2010.



Źródło: WIKANA S.A.

8 Informacje o odbiorcach

Rynek zbytu dla oferowanych przez Spółkę WIKANA S.A. produktów, towarów i usług jest rynkiem krajowym. Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały bowiem w 2010 roku osiągnięte na terytorium Polski.

Odbiorcami oferowanych przez Spółkę produktów są przede wszystkim rozproszeni nabywcy indywidualni (osoby fizyczne lub prawne) zainteresowani nabyciem mieszkań. W roku 2010 nie występowała sytuacja, w której od jednego odbiorcy pochodziło więcej niż 10% ogólnej sumy przychodów ze sprzedaży. Zarząd Spółki w chwili obecnej nie przewiduje zmiany tego stanu rzeczy.

9 Informacja o dostawcach

Spółka nie posiada znaczących dostawców, których dostawy osiągałyby wartość stanowiącą co najmniej 10% przychodów ze sprzedaży ogółem. Wybór dostawców odbywa się na podstawie wskazania ofert najbardziej korzystnych z punktu widzenia osiąganego przez Spółkę marży. Realizacja inwestycji deweloperskich WIKANA S.A. dokonywana jest zazwyczaj w jednym z dwóch sposobów: za pomocą Generalnego Realizatora Inwestycji lub pod kierunkiem menedżerów projektu.

10 Informacje o umowach znaczących zawartych w roku 2010

10.1 Umowy znaczące zawarte przez Spółkę

W ciągu 2010 r. zostały podpisane dwie umowy, spełniające kryterium umów znaczących¹⁴.

W dniu 15 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. (KRS0000144421), w imieniu której działał Prezes Zarządu Sylwester Bogacki oraz Abramowicz Budownictwo Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, przy ul. Związkowej 23, (KRS 0000263197) w imieniu której działał Prezes Zarządu Wiesław Abramowicz podpisali umowę o wykonanie robót budowlanych polegających na: kompleksowej realizacji budynku B7 wraz z garażem podziemnym wielostanowiskowym zlokalizowanego w Lublinie przy ul. Bartniczej i Relaksowej. Wartość zawartej umowy wynosiła 8 380 000,00 zł+VAT. Przyjęte w umowie postanowienia

¹⁴ Kryterium to zostało określone jako 10% kapitałów własnych.

dotyczące kar umownych zakłada, że łączna wartość kar nie może przekroczyć 10% wartości umowy. Umowa została częściowo zrealizowana (około 33% wartości całkowitej umowy). W dniu 31 grudnia 2010 r. Wikana S.A. przedstawiła Abramowicz Budownictwo Sp. z o.o. wypowiedzenie umowy. Na dzień wypowiedzenia wartość umowy nie przekraczała kryterium umów znaczących.

W dniu 21 czerwca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Alior Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 11.500.000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2011 r.

10.2 Umowy znaczące zawarte przez akcjonariuszy Spółki

Według wiedzy Zarządu nie istnieją umowy istotne dla działalności Spółki zawarte pomiędzy akcjonariuszami Spółki.

11 Opis organizacji Grupy Kapitałowej wraz ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

11.1 Struktura Grupy Kapitałowej

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

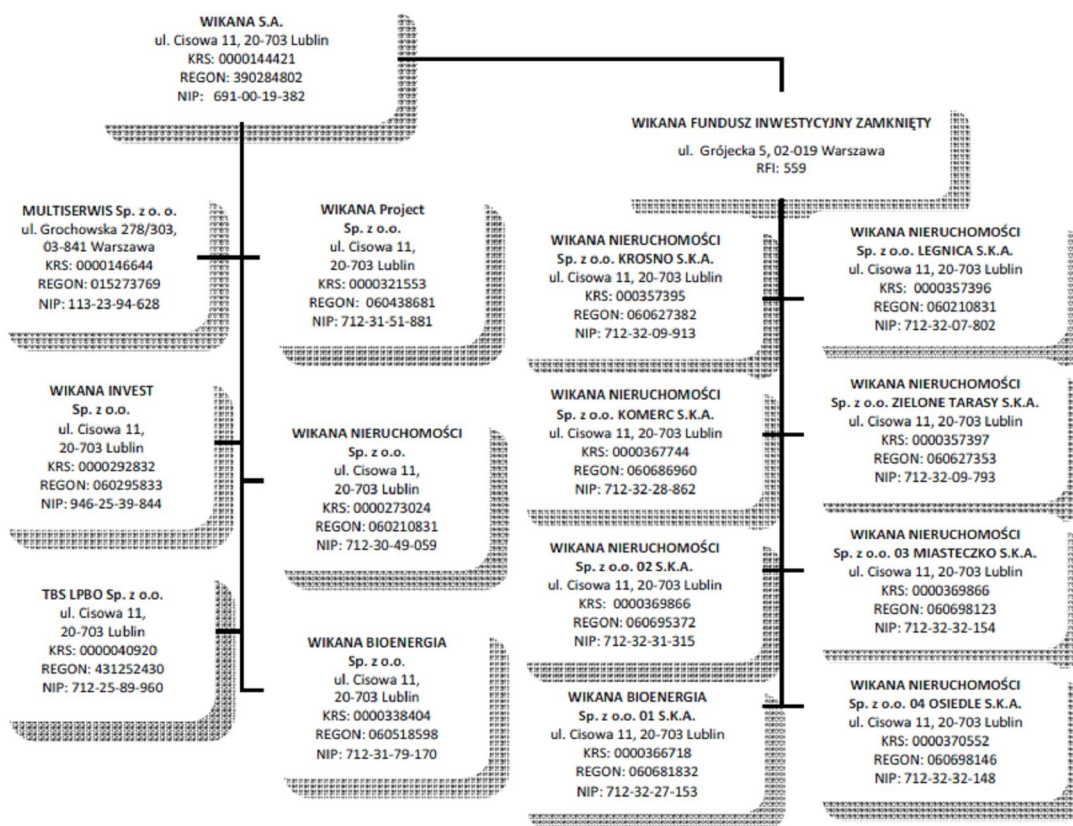
Tabela 4. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 31 grudnia 2010 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki /stan na 31.12.2010 r./	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA S.A.	% udziałów WIKANA S.A.
1.	WIKANA S.A. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	WIKANA INVEST Sp. z o.o. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	WIKANA PROJECT Sp. z o.o. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	MULTISERWIS Sp. z o. o. ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
8.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. LEGNICA Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0

9.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
10.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
11.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
12.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
13.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
14.	WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
15.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	63,4

Źródło: WIKANA S.A.

Wykres 2. Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA.¹⁵



Źródło: WIKANA S.A.

¹⁵ Wykres uwzględnia już zmianę firmy jednej ze spółek zależnych z Wikana Słoneczny Stok sp. z o.o. na Wikana Project Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania.

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

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

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

11.2 Wikana S.A.

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

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

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

11.3 Wikana Project Sp. z o.o.

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

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o.

11.4 Wikana Invest Sp. z o.o.

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

Aktualnie podmiot zajmuje się przedsięwzięciami deweloperskimi komercyjnymi w zakresie powierzchni biurowo-magazynowej. Przeważający rodzaj działalności spółki to określone w PKD 2007 kodem 52.10B „Magazynowanie i przechowywanie pozostałych towarów”.

11.5 Multiserwis Sp. z o.o.

MULTISERWIS Sp. z o.o., mająca siedzibę w Warszawie, prowadzi od 2003 roku detaliczną dystrybucję obuwia. Od stycznia 2007 roku spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej WIKANA (do marca 2009 r. Grupa Kapitałowa MASTERS).

Spółka posiada oddział zlokalizowany w Zamościu, przy ulicy Fabrycznej 1.

Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007).

11.6 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

Spółka działa od września 2009 r.; ma siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych źródeł energii. Podstawowym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Wytwarzanie energii elektrycznej” (kod: 35.11Z wg PKD 2007).

11.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

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

W dniu 29 lipca 2010 r. firma spółki uległa zmianie na WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.

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

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

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

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

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. (dawniej MST DEWELOPER Sp. z o.o.) jest komplementariuszem spółki, WIKANA FIZ zaś – akcjonariuszem.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

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

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

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

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. (dawniej MST DEWELOPER Sp. z o.o.) posiada status komplementariusza spółki, WIKANA FIZ jest zaś akcjonariuszem.

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

11.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie nowych projektów inwestycyjnych. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o., WIKANA FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

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

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

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

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

WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 roku. Podmiot posiada siedzibę w Lublinie i prowadzi działalność deweloperską komercyjną na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego. Komplementariuszem spółki jest WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o., WIKANA FIZ zaś – akcjonariuszem.

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

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

Spółka prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie woj. lubelskiego i podkarpackiego.

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

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

Spółka prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego.

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

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

Spółka prowadzić będzie działalność deweloperską na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego.

11.16 Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.

W listopadzie 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. 63,4% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami.

Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział.

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

11.17 Zmiana firm spółek zależnych

Z dniem 29 lipca 2010 r. uległa zmianie firma jednej ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Spółką tą była MST DEWELOPER Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. Nowa firma spółki to WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane podmiotu nie uległy zmianie.

W dniu 24 sierpnia 2010 r. uległa zmianie firma kolejnej ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Spółką tą była MST DEWELOPER Sp. z o.o. LEGNICA S.K.A. z siedzibą w Lublinie. Nowa firma spółki to WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. LEGNICA S.K.A. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane podmiotu nie uległy zmianie.

W dniu 15 września 2010 r. zmieniono firmy dwóch spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Spółkami tymi były: MST DEWELOPER Sp. z o.o. KROSNO S.K.A. z siedzibą w Lublinie oraz MST DEWELOPER Sp. z o.o. ZIELONE TARASY S.K.A. z siedzibą w Lublinie. Nowe firmy spółek to odpowiednio: WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KROSNO S.K.A. i WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ZIELONE TARASY S.K.A. Poza nazwą wszystkie inne dotychczasowe dane tych podmiotów nie uległy zmianie.

12 Informacja o zachowaniu warunków rynkowych w przypadku zawarcia przez WIKANA S.A. lub jednostkę od niego zależną podlegającą konsolidacji transakcji z podmiotami powiązanymi

W roku 2010 wszystkie transakcje Spółki WIKANA S.A. oraz jej jednostek zależnych podlegających konsolidacji zawarte z podmiotami powiązanymi dokonane zostały na warunkach rynkowych.

13 Informacje o zaciągniętych i wypowiedzianych w danym roku obrotowym zobowiązaniach finansowych

W dniu 16 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała ze Wikana Project Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (w dniu podpisania podmiot funkcjonował jeszcze pod firmą: Słoneczny Stok Sp. z o.o.) aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 7 września 2009 r. Aneksiem zmieniono termin wymagalności z 30 kwietnia 2010 na 31 grudnia 2011.

W dniu 21 czerwca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Alior Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt nieodnawialny na finansowanie bieżącej działalności w wysokości 11 500 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2011 r.

W dniu 24 czerwca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Volkswagen Bank Polska Spółka Akcyjna dwie umowy kredytu 0% (kredyt samochodowy) w wysokości 28 508,01 PLN każda. Umowy zostały podpisane na identycznych warunkach: oprocentowanie kredytu stałe w wysokości 0% p.a., termin wymagalności: 24 czerwca 2011 r.

W dniu 2 lipca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w wysokości 3 500 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+3,5 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r. Termin wymagalności kredytu został zmieniony aneksem nr 2 z dnia 26 października 2010 r. na dzień 25 stycznia 2011 r.

W dniu 23 grudnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Kredyt Bankiem Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w wysokości 1 000 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR O/N+2,6 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 21 grudnia 2011 r.

14 Informacje o udzielonych w danym roku obrotowym pożyczkach

W dniu 2 marca 2010 r. Wikana S.A. podpisała ze „Swoim Domem” Siembida Spółka Komandytowa umowę pożyczki w wysokości 33.000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+3,5 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 listopada 2010 r.

W dniu 8 marca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Invest Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki w wysokości 50 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1p.p.p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 maja 2010 r.

W dniu 08 czerwca 2010 r. Wikana S.A. podpisała MST Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 2 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 22 lipca 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę przedwstępną pożyczki w wysokości 3.600.000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+1 p.p.p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 grudnia 2018 r.

W dniu 12 sierpnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała z MST Deweloper Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna (obecna nazwa Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna) umowę pożyczki w wysokości 200 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 26 sierpnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 300 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 1 września 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 400 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 6 września 2010 Wikana S.A. podpisała z Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością podpisała aneks nr 1 do umowy przedwstępnej pożyczki z dnia 22 lipca 2010. Aneksiem zmieniono termin wymagalności na 31 grudnia 2011 r.

W dniu 29 września 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 170 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 14 października 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 350 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 19 października 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością umowę pożyczki w wysokości 130 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 czerwca 2011 r.

W dniu 26 października 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 150.000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 kwietnia 2011 r.

W dniu 2 grudnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała z Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc Spółka komandytowo-akcyjna umowę pożyczki w wysokości 80.000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,5% p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 grudnia 2011 r.

15 Informacje o udzielonych i otrzymanych w danym roku obrotowym poręczeniach i gwarancjach

15.1 Poręczenia i gwarancje udzielone

W okresie sprawozdawczym na skutek wydłużenia okresu kredytowania przedłużeniu uległ okres poręczenia udzielonego spółce zależnej MULTISRWIS Sp. z o.o. Poręczony kredyt jest kredytem na rachunku bieżącym w wysokości 4 000 000,00 zł. Okres kredytowania kończy się z dniem 30 kwietnia 2011 r. Zabezpieczenie kredytu stanowi weksel własny MULTISRWIS Sp. z o.o. poręczony przez Wikana S.A.

15.2 Poręczenia i gwarancje otrzymane

W dniu 17 lutego 2010 r. Spółka otrzymała gwarancję z Banku Gospodarki Żywnościowej S.A. na kwotę 29 tys. zł. Gwarancja obowiązuje do 21 marca 2011 r.

16 Opis wykorzystania środków z emisji

W okresie objętym raportem Spółka nie emitowała papierów wartościowych.

17 Objaśnienie różnic pomiędzy wynikami finansowymi a wcześniej publikowanymi prognozami wyników

WIKANA S.A. opublikowała prognozę wyników finansowych raportem bieżącym nr 7/2010 w dniu 2 marca 2010 r. Prognoza została skorygowana raportem bieżącym nr 33/2010 z dnia 10 listopada 2010 r. Raport bieżący zawierający korektę prognozy stanowił nową prognozę wyników Emitenta.

W dniu 16 marca 2011 r. Zarząd WIKANA S.A. po zakończeniu analizy zrealizowanych w 2010 r. wyników finansowych przedstawił w raporcie bieżącym numer 12/2011 wyniki szacunkowe rok 2010 będące jednocześnie korektą prognozy opublikowanej w raporcie bieżącym nr 33/2010. Zmiany wynikły głównie z aktualizacji dokonanych w trakcie badania sprawozdań finansowych. Wskazano jednocześnie, iż na poziomie zysku netto Grupy Kapitałowej wynik nie odbiega praktycznie od wartości prognozowanej.

Wyniki zamieszczone w sprawozdaniu finansowym za rok 2010 nie odbiegają od wartości szacunkowych.

Tabela 5. Prognoza wybranych elementów rachunku zysków i strat (w mln zł) uwzględniająca korektę z listopada 2010 r.

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>WIKANA S.A.</i>	
przychody ze sprzedaży	22,25
zysk z działalności operacyjnej	0,98
zysk netto	7,03

Źródło: WIKANA S.A.

Tabela 6. Szacunkowe wyniki na koniec 2010 r.

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>WIKANA S.A.</i>	
przychody ze sprzedaży	23,85
zysk z działalności operacyjnej	7,23
zysk netto	14,50

Źródło: WIKANA S.A.

Tabela 7. Odchylenie wartościowe szacunków od prognozy:

Wybrane elementy rachunku zysków i strat (w mln zł)	2010 rok
<i>WIKANA S.A.</i>	
przychody ze sprzedaży	1,60
zysk z działalności operacyjnej	6,25
zysk netto	7,47

Źródło: WIKANA S.A.

Jako przyczynę odchylenia wyników zamieszczonych w sprawozdaniu finansowym WIKANA S.A. za rok 2010 od prognozy z listopada 2010 roku (raport bieżący 33/2010) na poziomie zysku operacyjnego należy wskazać w szczególności przychód związany z dokonaną w dacie publikacji wyników szacunkowych aktualizacją wartości nieruchomości inwestycyjnej. Konieczność aktualizacji wynika z decyzji Zarząd Spółki podjętej w ramach rewizji planów Spółki w związku z zakończeniem roku obrotowego, wiążącej się ze zmianą planów projektowych dotyczących trzech działek o znacznej powierzchni. W przypadku jednej nieruchomości Zarząd podjął decyzję o rezygnacji z samodzielnego prowadzenia inwestycji budowlanej na rzecz odsprzedaży gruntu w przyszłości. W związku z tym zmienił się sposób wykazywania tego gruntu w składnikach majątkowych: początkowo był traktowany jako towar handlowy i wykazywany jako pozycja zapasów w wartości nabycia, obecnie jest traktowany jako inwestycja długoterminowa (nieruchomość inwestycyjna) i wykazuje się go w wartości rynkowej zgodnej z wyceną. Dwie inne nieruchomości zostały przekwalifikowane z towarów na nieruchomości inwestycyjne w związku z rozpoczęciem inwestycji komercyjnych, uzyskaniem pozwoleń na budowę i podpisanie umów najmu. Różnica między ceną nabycia a wartością z wyceny stanowi składnik pozostałych przychodów operacyjnych.

Przyczyną odchylenia wyników zamieszczonych w sprawozdaniu finansowym WIKANA S.A. za rok 2010 od ostatnio ogłoszonej prognozy na poziomie zysku netto jest, poza odchyleniem na poziomie zysku operacyjnego, przychód finansowy powstały w wyniku konieczności zaktualizowania wartości certyfikatów inwestycyjnych Funduszu Inwestycyjnego Zamkniętego WIKANA FIZ. Aktualizacja wartości certyfikatów została dokonana na podstawie sprawozdań finansowych spółek należących do funduszu.

18 Informacja o sposobie finansowania działalności

W 2010 roku działalność Spółki WIKANA S.A. finansowana była ze środków własnych, jak również kapitałem obcym, pochodzącym z następujących źródeł:

- 1) kredyt nieodnawialny z Alior Banku Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 11 250 tys. zł),
- 2) 2 kredyty z Volkswagen Banku Polska Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 29 tys. zł każdy),
- 3) kredyt obrotowy z Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 3 500 tys. zł),
- 4) kredyt obrotowy z Kredyt Banku Spółka Akcyjna (kwota z umowy: 1 000 tys. zł),
- 5) pożyczka od osoby fizycznej (kwota z umowy: 15 457 tys. zł).

Ponadto w dniu 16 kwietnia 2010 r. Wikana S.A. podpisała ze Słonecznym Stokiem Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (obecnie Wikana Project Sp. z o.o.) aneks nr 1 do umowy pożyczki z dnia 7 września 2009 r. Aneksiem zmieniono termin wymagalności z 30 kwietnia 2010 na 31 grudnia 2011.

Zarząd nie przewiduje problemów ze spłatą zobowiązań ani nie dostrzega zagrożeń związanych z finansowaniem działalności Spółki. Ocenę tę potwierdzają zadowalające wartości wskaźników płynności:

- wskaźnik płynności bieżącej na poziomie 2,08,
- wskaźnik płynności szybkiej na poziomie 0,69,
- wskaźnik płynności natychmiastowej¹⁶ na poziomie 0,16.

Należy zaznaczyć, że spadek wskaźnika płynności bieżącej z poziomu 2,88 w roku 2009 do 2,08 w roku 2010 oznacza znaczącą poprawę racjonalności zarządzania finansami Spółki, gdyż w roku 2010 udało się zlikwidować zjawisko nadpłynności na poziomie bieżącym. Pomimo osiągnięcia przez wskaźnik płynności szybkiej wartości niższej od rekomendowanej, wskaźnik płynności natychmiastowej mieści się w granicach rekomendacji, a zatem Spółka posiada zdolność regulowania zobowiązań na zadowalającym poziomie.

Wszystkie te pozytywne zmiany zaszły przy jednoczesnej poprawie wskaźnika wydajności gotówkowej sprzedaży, a zatem usprawnienie zarządzania płynnością wynika w znacznej mierze z pozytywnych modyfikacji w zakresie struktury budowy nadwyżki finansowej.

19 Ocena możliwości realizacji zamierzeń inwestycyjnych w aspekcie źródeł finansowania

Podstawowym obszarem działalności Spółki WIKANA S.A. jest realizacja inwestycji deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego wielorodzinnego. Systematycznie wzrasta zakres dywersyfikacji tego obszaru o inwestycje o charakterze komercyjnym.

¹⁶ Relacja środków pieniężnych do pasywów obrotowych.

Głównym źródłem finansowania działalności podstawowej w zakresie nowych projektów budowlanych jest kapitał własny, pochodzący z zysku Spółki. W przypadku niemożliwości pokrycia zapotrzebowania na kapitał obrotowy netto, WIKANA S.A. posługuje się kapitałem zewnętrznym, pochodzącym głównie z kredytów i pożyczek bankowych o różnym terminie wymagalności.

Inwestycje kapitałowe nie wchodzą w skład podstawowego obszaru działalności Spółki, jednak należy podkreślić wzrost ich wartości w roku 2010 względem roku 2009, który to nastąpił z dynamiką poziomie 44,25%.

Na chwilę obecną nie przewiduje się rozszerzania działalności Spółki w zakresie inwestycji kapitałowych.

20 Czynniki i nietypowe zdarzenia wpływające na wynik finansowy

Poziom przychodów generowanych przez Spółkę jest bezpośrednią pochodną ilości podpisanych w danym roku aktów notarialnych, gdyż moment notarialnego przeniesienia własności jest momentem formalnego wystąpienia przychodu ze sprzedaży. Z kolei ilość podpisanych aktów notarialnych jest zależna od następujących czynników:

- ilość podpisanych umów deweloperskich,
- średnie przesunięcie momentu podpisania umowy notarialnej względem umowy deweloperskiej,
- ilość odstąpień od umów deweloperskich.

Dodatkowym czynnikiem wpływającym na ilość podpisanych aktów jest wydzielanie poszczególnych projektów inwestycyjnych i przesuwanie ich w formie sprzedaży zorganizowanej części przedsiębiorstwa do spółek zależnych (wtedy stroną umowy jest spółka zależna, a nie WIKANA S.A., która rozpoczynała projekt inwestycyjny).

Na poziom przychodów z działalności podstawowej wpływa też terminowość ściągania należności od odbiorców finalnych.

Czynniki nietypowe, które miały charakter jednorazowy i znacząco wpłynęły na wynik finansowy roku 2010, zostały opisane w rozdziale 17.

21 Charakterystyka zewnętrznych i wewnętrznych czynników istotnych dla rozwoju Spółki

W ocenie Zarządu Spółki na rozwój działalności deweloperską prowadzonej przez WIKANA S.A. korzystny wpływ będą miały przede wszystkim takie czynniki zewnętrzne, jak:

- korzystna koniunktura na rynku sprzedaży nowych mieszkań, zwłaszcza na rynku lubelskim,
- korzystne tendencje cenowe na rynku materiałów budowlanych.

Wśród czynników wewnętrznych dla rozwoju Spółki należy zaś wyróżnić:

- zwiększanie kompetencji kadry zarządzającej, ze szczególnym uwzględnieniem menedżerów projektów,
- wdrożenie strategii rozwoju sieciowego realizacji inwestycji deweloperskich,
- wzrost doświadczenia realizacyjnego,
- zwiększenie efektywności globalnej poprzez rozwój controllingu na poziomie projektowym,
- przestrzeganie ładu korporacyjnego i bieżąca racjonalizacja zasad zarządzania.

Średnioterminowa strategia rozwoju Spółki obejmuje przede wszystkim rozwój ekstensywny w ujęciu terytorialnym.

22 Ważniejsze osiągnięcia w dziedzinie badań i rozwoju

Żadna ze spółek Grupy Kapitałowej nie prowadziła w roku 2010 działalności badawczo-rozwojowej.

23 Zmiany w podstawowych zasadach zarządzania przedsiębiorstwem Emitenta i jego Grupą Kapitałową

W 2010 roku nie wystąpiły zmiany w podstawowych zasadach zarządzania w Spółce WIKANA S.A. i jednostkach Grupy Kapitałowej, w której Spółka ta jest podmiotem dominującym.

24 Skład osobowy organów Spółki

24.1 Zarząd

Przez cały 2010 r. Zarząd Spółki był jednoosobowy. Funkcję Prezesa Zarządu pełnił nieprzerwanie w omawianym okresie Pan Sylwester Bogacki.

24.2 Rada Nadzorcza

Skład osobowy Rady Nadzorczej w dniu 1 stycznia 2010 r. był następujący:

1. Krzysztof Misiak - Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Piotr Zawiślak - Wiceprzewodniczący Rady Nadzorczej
3. Marek Grzelczyk - Sekretarz Rady Nadzorczej
4. Agnieszka Buchajska - Członek Rady Nadzorczej

5. Adam Buchajski - Członek Rady Nadzorczej

W dniu 31 lipca 2010 r. członek Rady Nadzorczej Pan Marek Grzelaczyk złożył w siedzibie Spółki pisemne oświadczenie o rezygnacji z pełnienia tej funkcji, bez podania przyczyn. Rada Nadzorcza, działając na podstawie art. 388 § 3 Ksh i art. 29 ust. 3 w zw. z § 27 ust. 2 Statutu Spółki, Uchwałą Nr 1/VIII/2010 z dnia 2 sierpnia 2010 r. wybrała do swojego składu Tomasza Filipiaka, powierzając mu pełnienie funkcji Członka Rady Nadzorczej. Tomasz Filipiak przedstawił swoje kwalifikacje i przebieg kariery zawodowej oraz złożył oświadczenie, z którego wynika, że nie zachodzą okoliczności wykluczające powołanie do Rady Nadzorczej WIKANA S.A.

W dniu 23 sierpnia 2010 r. Piotr Zawisłak oświadczył, że z przyczyn osobistych rezygnuje z pełnienia powierzonej mu funkcji w Radzie Nadzorczej Spółki Wikana S.A. Po rozmowie z Przewodniczącym Rady Nadzorczej Pan Piotr Zawisłak wyraził zgodę na ponowne kandydowanie do Rady Nadzorczej. W związku z powyższym Rada Nadzorcza w dniu 8 września podjęła uchwałę nr 2/IX/2010 powierzając Panu Piotrowi Zawisłakowi funkcję Członka Rady Nadzorczej.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. skład Rady Nadzorczej był następujący:

1. Krzysztof Misiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej
2. Adam Buchajski – Członek Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Buchajska – Członek Rady Nadzorczej
4. Tomasz Filipiak – Członek Rady Nadzorczej
5. Piotr Zawisłak – Członek Rady Nadzorczej

24.3 Prokurenci

Na dzień 1 stycznia 2010 r. było dwóch prokurentów Spółki: Pani Ewa Kozłowska i Pan Robert Gajor.

W dniu 15 kwietnia 2010 r. Pani Ewa Kozłowska pełniąca dotychczas w Spółce obowiązki prokurenta na mocy uchwały Zarządu nr 1/2009 z dnia 18 lutego 2009 r., zrezygnowała z przyczyn osobistych z dalszego pełnienia tej funkcji.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. jedynym Prokurentem Spółki był Pan Robert Gajor.

25 Informacja o umowach przewidujących rekompensatę dla członków organów zarządzających przypadku rezygnacji lub zwolnienia

Na dzień sporządzania niniejszego sprawozdania nie występują umowy zawarte między Spółką WIKANA S.A. a osobami zarządzającymi, które przewidywałyby rekompensatę w przypadku ich rezygnacji lub zwolnienia z zajmowanego stanowiska bez ważnej przyczyny lub gdy ich odwołanie lub zwolnienie nastąpiłoby z powodu połączenia Spółki przez przejęcie.

26 Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych

Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Emitenta przedstawia tabela 8.

Tabela 8. Wartość wynagrodzeń członków organów zarządzających i nadzorczych za rok 2010.

L.p.	Wyszczególnienie	2010 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. PLN)		
1.	Krzysztof Misiak	30
2.	Marek Grzelaczyk	20
3.	Adam Buchajski	30
4.	Agnieszka Buchajska	30
5.	Piotr Zawislak	30
6.	Tomasz Filipiak	10
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. PLN)		
1.	Sylwester Bogacki	87
Razem Zarząd		87
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. PLN)		
1.	Sylwester Bogacki	12
Razem		12

Źródło: WIKANA S.A.

27 Informacja o akcjach Spółki

27.1 Podstawowe informacje o akcjach Spółki

Łączna liczba akcji Spółki WIKANA S.A. na dzień przekazania niniejszego raportu wynosi 1 680 558 693 sztuki emitowane w sześciu seriach (od A do F). Z liczby tej w obrocie na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie znajduje się 510 792 750 sztuk akcji (serie od A do E), a więc 30,4%. Nominalna wartość akcji wynosi 0,02 zł. Wartość kapitału akcyjnego Spółki równa jest więc 33 611 173,86 zł.

27.2 Stan posiadania znacznych pakietów akcji

Informacje dotyczące stanu posiadania znacznych pakietów akcji Emitenta zostały przedstawione w oświadczeniu o stosowaniu ładu korporacyjnego stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszego sprawozdania.

27.3 Stan posiadania akcji Spółki wśród osób zarządzających i nadzorujących

Na dzień 31 grudnia 2010 r. Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiadała 38 260 469 sztuk akcji WIKANA S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited 59 528 430 sztuk akcji, co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Spółki.

Pan Adam Buchajski, członek Rady Nadzorczej posiada 1 047 813 626 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 52 481 451 akcji, co stanowi 3,12 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 995 332 175 akcji, co stanowi 59,23% kapitału zakładowego Emitenta.

Pan Robert Gajor (Prokurent) posiada 2 400 akcji Spółki.

Pozostali członkowie organów nadzorczych, zarządzających oraz menedżerowie wyższego szczebla nie posiadają akcji Spółki

Tabela 9. Informacja o liczbie akcji posiadanych (bezpośrednio lub pośrednio) przez członków organów zarządzających i nadzorujących. Stan na 31 grudnia 2010 r.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2010
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0
Marek Grzelaczyk	Członek Rady Nadzorczej	0
Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	1 047 813 626
Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	59 528 430
Piotr Zawiślak	Członek Rady Nadzorczej	0
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0
Tomasz Grodzki	Dyrektor ds. Finansowych	0
Robert Gajor	Prokurent	2 400

Źródło: WIKANA S.A.

27.4 Zmiany struktury właścicielskiej między dniem bilansowym a dniem sporządzenia informacji

Według najlepszej wiedzy Zarządu pomiędzy dniem 31 grudnia 2010 r. a dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania nie zaszły żadne zmiany w zakresie stanu posiadania akcji przez członków organów zarządzających i nadzorujących Spółki.

27.5 Informacja o nabyciu akcji własnych przez Spółkę

W roku 2010 Spółka nie nabyła akcji własnych.

28 Informacje o znanych Emitentowi umowach (w tym również zawartych po dniu bilansowym), w wyniku których mogą w przyszłości nastąpić zmiany w strukturze właścicielskiej papierów wartościowych Spółki

Na chwilę sporządzania sprawozdania Zarządowi Spółki WIKANA S.A. nie są znane żadne umowy, w wyniku których mogą w przyszłości wystąpić zmiany w proporcjach posiadanych akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

29 Informacje o systemie kontroli programów akcji pracowniczych

Zarówno w roku 2010 jak i na dzień sporządzania raportu Spółka WIKANA S.A. nie prowadziła ani nie prowadzi programów akcji pracowniczych.

30 Informacja o podmiocie uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

Spółka WIKANA S.A. zawarła umowę o dokonanie badania i przeglądu jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego sporządzonego za rok 2010 zawarła w dniu 24 kwietnia 2009 r. z podmiotem DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. Umowa została zawarta na okres dwuletni, a jej przedmiot stanowi badanie i ocena sprawozdań jednostkowych oraz skonsolidowanych półrocznych oraz rocznych lat obrotowych 2009 i 2010.

31 Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

31.1 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2010 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 19 000 zł. Z tytułu badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 6 500 zł.

W 2010 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. ze sprawdzenia prognozy wyników. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 4 500 zł.

31.2 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2009

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2009 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 24 000 zł.

Z tytułu badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 11 600 zł.

32 Informacja o Ładzie Korporacyjnym

Informacja o Ładzie Korporacyjnym została zamieszczona w Załączniku nr 1 do niniejszego sprawozdania.

33 Istotne wydarzenia pod dniem bilansowym

33.1 Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie

W dniu 10 stycznia 2011 r. Spółka podpisała umowę sprzedaży działki zlokalizowanej przy ul. Jana Pawła II w Lublinie. Powierzchnia działki wynosi 2 141 m².

W dniu 24 stycznia 2011 r. podpisało umowę zakupu kolejnej działki zlokalizowanej przy ulicy Jana Pawła II. Powierzchnia działki wynosi 4 191 m².

Łącznie w styczniu 2011 r. zakupiono działki o powierzchni 6 332 m².

33.2 Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego

W dniu 11 stycznia 2011 r. dniu Komisja Nadzoru Finansowego nałożyła na Spółkę karę pieniężną w wysokości 70 tys. zł. za naruszenie obowiązków informacyjnych spółki publicznej. Spółka złożyła wniosek o ponowne rozpoznanie sprawy.

33.3 Umorzenie akcji

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 6/III/2011 podjęło decyzję o umorzeniu 3 akcji serii F o numerach seryjnych : 1 680 558 691, 1 680 558 692, 1 680 558 693, o wartości nominalnej 0,02 zł każda.

33.4 Obniżenie kapitału zakładowego

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 33 611 173,86 zł do kwoty 33 611 173,80 zł.

Zmiana ta wymusiła konieczność zmiany Statutu Spółki.

33.5 Resplit

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję o w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki.

Resplit zostanie wykonany w stosunku 10:1, czyli wartość nominalna jednej akcji wzrośnie z 0,02 zł do 0,20 zł.

33.6 Rozszerzenie składu osobowego Zarządu

W dniu 7 marca 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych.

33.7 Zmiana sposobu reprezentacji Spółki

W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

33.8 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej

W dniu 25 stycznia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w wysokości 1 600 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona do poziomu 3 p.p. p.a. w okresie do trzeciego dnia następującego po dniu przedłożenia kredytodawcy odpisu z księgi wieczystej zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku BGŻ S.A.

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 26 stycznia 2012 r.

33.9 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości

W dniu 9 marca 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna umowę o kredyt obrotowy w wysokości 1 654 800,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+3,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona o 2 p.p. p.a. w okresie do uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku.

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 czerwca 2013 r.

33.10 Zmiana firmy spółki zależnej

Firma spółki Wikana Słoneczny Stok Sp. z o.o. została zmieniona na Wikana Project Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana w dniu 10 marca 2011 r.

Lublin, dnia 16 marca 2011 r.