



**Wybrane informacje objaśniające
do rocznego sprawozdania finansowego dla WIKANA S.A.
za 2011 r.**

Lublin
23 lutego 2012

SPIS TREŚCI

1. Dane ogólne	6
1.1 Nazwa jednostki	6
1.2 Siedziba jednostki	6
1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym	6
1.4 Przedmiot działalności	6
1.5 Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	7
1.5.1 Struktura Grupy Kapitałowej	7
1.6 Wikana S.A.	8
1.7 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	9
1.8 Wikana Invest Sp. z o.o.	9
1.9 Wikana Project Sp. z o.o.	9
1.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	10
1.11 WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna	10
1.12 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna	10
1.13 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka komandytowo-akcyjna	11
1.14 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka komandytowo-akcyjna	11
1.15 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka komandytowo-akcyjna	11
1.16 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna	11
1.17 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna	12
1.18 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna	12
1.19 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna	12
1.20 Multiserwis Sp. z o.o.	13
1.21 Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.	13
1.22 Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty	13
2. Czas działalności Spółki	13
3. Okres objęty sprawozdaniem	13
4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej	14
4.1 Zarząd	14
4.2 Rada Nadzorcza	14
4.3 Prokura	14
5. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF	14
5.1 Zgodność przyjętych standardów	14

5.2	Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF	15
5.3	Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2011 r.	15
5.4	Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2011 r.	16
6.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych	17
6.1	Rok obrotowy	17
6.2	Stosowane waluty	17
6.3	Sposób sporządzania sprawozdania finansowego	17
6.4	Nadrzędne zasady rachunkowości	17
6.5	Zasady konsolidacji	17
6.6	Szacunki	18
6.7	Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	18
6.8	Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego	19
6.8.1.	Rzeczowe aktywa trwałe	19
6.8.2.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19
6.8.3.	Nieruchomości inwestycyjne	19
6.8.4.	Wartości niematerialne i prawne	20
6.8.5.	Aktywa finansowe	21
6.8.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	22
6.8.7.	Zapasy	22
6.8.8.	Rozliczenia międzyokresowe	23
6.8.9.	Środki pieniężne	23
6.8.10	Zobowiązania	23
6.8.11.	Rezerwy	24
6.8.12.	Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych	25
6.8.13.	Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych	25
6.8.14.	Koszty sprzedaży	25
6.8.15.	Metody ustalania wyniku finansowego	25
6.8.16.	Zaokrąglenia	26
7.	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym	26
8.	Zwięzły opis istotnych ujawnień	26
8.1	Działalność podstawowa	26
8.2	Sprzedaż notarialna mieszkań	28
8.3	Emisja obligacji	28

8.4	Walne Zgromadzenia.....	29
8.5	Działalność dodatkowa w 2011 roku	30
8.6	Wartość firmy i jej zmiany w 2011 r.	30
8.7	Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych.....	33
8.8	Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych	34
8.9	Zarządzanie ryzykiem finansowym.....	35
8.5.1.	Ryzyko walutowe	35
8.5.2	Ryzyko kredytowe.....	35
8.5.3	Ryzyko stopy procentowej	36
8.5.4	Ryzyko płynności finansowej	36
8.10	Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15)	37
9.	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	38
9.1	Ogólna ocena sytuacji w zakresie ryzyka branży	38
9.2	Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej.....	38
9.3	Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskowych projektów deweloperskich.....	38
9.4	Ryzyko związane z konkurencją.....	39
9.5	Ryzyko związane z realizacją projektów deweloperskich	39
9.6	Ryzyko związane z uzależnieniem od wykonawców robót budowlanych	39
9.7	Ryzyko związane z lokalizacją nieruchomości.....	39
10.	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej	40
11.	Zdarzenia po dniu bilansowym	40
11.1	Umowy znaczące	40
11.2	Sponsoring.....	41
11.3	Kredyty i pożyczki bankowe.....	41
12.	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	41
13.	Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej.....	41
14.	Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej	41
15.	Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych.....	42
15.1	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2011	42

15.2	Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2010	42
15.3	Stan zatrudnienia.....	43
15.4	Rezerwy na świadczenia pracownicze	43
15.5	Struktura zatrudnienia	43
15.6	Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń	43
16.	Dokumentacja techniczna	44
16.1	Oznaczenia.....	44
16.2	Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń).....	45
16.2.1	Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej	45
16.2.2	Świadczenie z tytułu odprawy rentowej.....	45
16.2.3	Rezerwa na niewykorzystane urlopy	45
16.2.4	Zasady wypłacania świadczeń.....	45
16.2.5	Odprawy emerytalne i rentowe.....	45
16.2.6	Wyniki	45
16.3	Zobowiązania krótkoterminowe	46
17.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji jednostki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych WIKANA S.A., będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)	46
18.	Szacunki księgowe i założenia	47
19.	Kursy euro	47

1. Dane ogólne

1.1 Nazwa jednostki

W dniu 12 marca 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany firmy MASTERS S.A. na WIKANA S.A.

1.2 Siedziba jednostki

W dniu 30 stycznia 2009 r. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS dokonał rejestracji zmiany siedziby Spółki na ul. Cisowa 11, 22-703 Lublin. Poprzednią siedzibą Spółki był Zamość, ul. Fabryczna 1.

1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

WIKANA S.A. wpisana jest do Rejestru Przedsiębiorców Krajowego Rejestru Sądowego, prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy KRS, gdzie złożone są akta rejestrowe Spółki, pod numerem KRS 0000144421.

1.4 Przedmiot działalności

Obecnie przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD jest:

1. uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową (PKD 01),
2. leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02),
3. pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08),
4. produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16),
5. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35),
6. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
7. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
8. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
9. handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45),
10. handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46),
11. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
12. transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49),
13. magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52),
14. zakwaterowanie (PKD 55),
15. działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56),
16. finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64),
17. działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66),
18. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68),
19. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe (PKD 69),
20. działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71),
21. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
22. wynajem i dzierżawa (PKD 77),

23. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),

24. działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82).

Według klasyfikacji przyjętej przez GPW, WIKANA S.A. figuruje w sektorze: handel detaliczny.

1.5 Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

1.5.1 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.

W 2011 r. powołano do życia jeden nowy podmiot zależny – spółkę Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 05 Marina S.K.A.

Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 20 marca 2012 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej Wikana	Procentowy udział Wikana S.A. w głosach oraz kapitale zakładowym
1.	Wikana S.A. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	Wikana Invest Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	Wikana Project Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	Multiservis 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	100*
8.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
9.	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
10.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
11.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
12.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
13.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100*
14.	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	100**

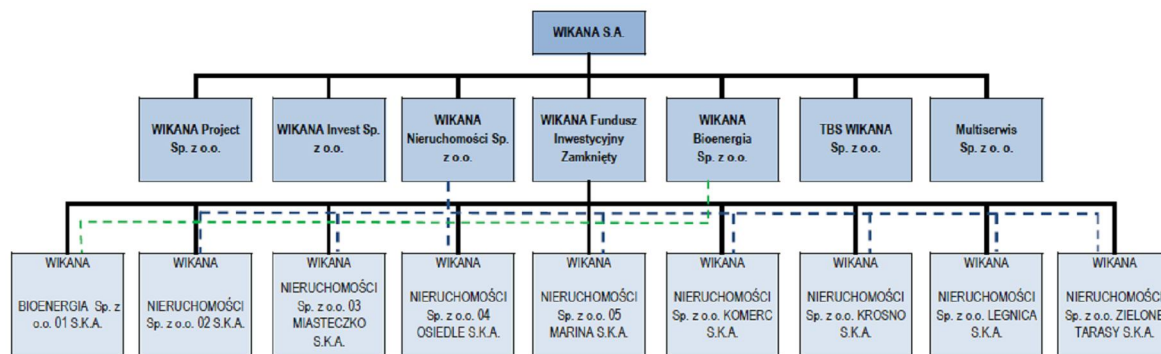
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA		
15. Spółka komandytowo-akcyjna	Jednostka pośrednio zależna	100*
ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin		
Towarzystwo Budownictwa Społecznego		
16. Wikana Sp. z o.o.	Jednostka bezpośrednio zależna	100
ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin		

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

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

Źródło: Wikana S.A.

Wykres. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana.



Źródło: WIKANA S.A.

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.

1.6 Wikana S.A.

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

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

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

Spółka nie posiada wyodrębnionych zakładów ani oddziałów zamiejscowych. Działalność poza Lublinem jest prowadzona poprzez zamiejscowe Biura Sprzedaży. Na dzień 31 grudnia 2011 r. funkcjonowały następujące Biura Sprzedaży (poza lubelskim):

- 1) w Zamościu,
- 2) w Janowie Lubelskim
- 3) w Biłgoraju,

- 4) w Rzeszowie,
- 5) w Krośnie,
- 6) w Puławach,
- 7) w Legnicy.

1.7 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

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

W październiku 2011 r. zakończyła budowa pierwszej biogazowni metanowej w Siedliszczkach (gmina Piaski, województwo lubelskie). Obecnie trwają przygotowania do budowy biogazowni w Rejowcu Fabrycznym. Planuje się, że moc każdej biogazowni wyniesie ok. 1 MW.

1.8 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. spółka funkcjonuje w ramach Grupy Kapitałowej Wikana.

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

1.9 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. Obecnie spółka realizuje inwestycję w Puławach pod nazwą Osiedle Olimpijskie. Jest to budynek mieszkalno-usługowy zlokalizowany w centrum Puław pomiędzy ulicami Wróblewskiego i Prusa. W budynku, który liczył będzie 5 kondygnacji naziemnych i jedną podziemną znajdzie się 69 mieszkań, 8 lokali usługowych, oraz 68 miejsc postojowych. Nazwa inwestycji nawiązuje do jej lokalizacji w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów Miejskiego Ośrodka Sportu i Rekreacji. Zakończenie realizacji jest planowane na 2012 r.

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

1.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

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

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

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. jest komplementariuszem 11 spółek z Grupy Kapitałowej Wikana:

- 1) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 2) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 3) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 4) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 5) WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 6) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 7) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka Komandytowo-Akcyjna,
- 8) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka Komandytowo-Akcyjna.

1.11 WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna

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

1.12 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 obecnie prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego. Obecnie kończy się etap sprzedaży notarialnej trzeciego etapu inwestycji pod nazwą Osiedle Panorama. Osiedle Panorama zlokalizowane jest w dzielnicy Staroniwa w Rzeszowie. W I etapie ww. inwestycji powstał nowoczesny pięciokondygnacyjny budynek, który został oddany do użytkowania w grudniu 2009 r. W drugim etapie inwestycji powstał budynek zawierający 22 mieszkania. Inwestycja ta została oddana do użytkowania w grudniu 2010 r.

Spółka obecnie prowadzi prace związane z realizacją projektu pod nazwą Klonowy Park w Janowie Lubelskim. W skład osiedla wejdą trzy niewielkie, trzykondygnacyjne budynki mieszkalne z boksami garażowymi w części „przyziemia”, liczące po 21 lub 30 mieszkań.

Realizowany w pierwszym etapie budynek A liczyć będzie 21 mieszkań rozmieszczonych w 3 klatkach schodowych. Do każdego z mieszkań przynależeć będzie komórka lokatorska. Ponadto przewidziano 10 garaży.

1.13 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO Spółka komandytowo-akcyjna

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

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

1.14 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE Spółka komandytowo-akcyjna

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

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie trwa drugi etap inwestycji pod nazwą Osiedle Narutowicza w Biłgoraju oraz budowa piątego etapu Świerkowej Alei w Zamościu. Sprzedaż deweloperska obejmuje obydwie inwestycje.

Piąty etap piąty Świerkowej Alei obejmuje dwa budynki H i J, tj. 57 mieszkań o łącznej powierzchni blisko 2,8 tys. m².

Drugi etap Osiedla Narutowicza w Biłgoraju obejmuje czterokondygnacyjny budynek z 28 mieszkaniami o powierzchni od 30 do 80 m², boksami garażowymi i komórkami lokatorskimi.

1.15 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 05 MARINA Spółka komandytowo-akcyjna

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

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

1.16 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna

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

1.17 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna

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

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

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

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

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

Obecnie spółka realizuje kilkietapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno). W ramach I etapu inwestycji powstał czteropiętrowy budynek z 54 lokalami mieszkalnymi i przynależnymi do nich piwnicami. Parkingi dla samochodów osobowych zaprojektowane zostały zarówno w podpiwniczeniu budynku tworząc miejsca parkingowe podziemne, jak również na zewnątrz, na specjalnie wydzielonych powierzchniach.

W ramach II etapu inwestycji zrealizowany zostanie dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy z 8 lokalami usługowymi.

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

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

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

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

Inwestycja Quadroom jest zlokalizowana w dzielnicy Taminów w Legnicy. W ramach inwestycji powstał pięciokondygnacyjny budynek z 69 mieszkaniami. Realizacja inwestycji została zakończona i obecnie trwa etap sprzedaży notarialnej mieszkań. Na dzień sporządzenia sprawozdania było sprzedanych notarialnie 30 mieszkań.

1.19 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna

Podmiot zarejestrowano 27 maja 2010 r. Celem spółki jest prowadzenie projektów inwestycyjnych z branży odnawialnych źródeł energii. Przedsiębiorstwo posiada siedzibę w Lublinie. Komplementariuszem spółki jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., Wikana FIZ natomiast pełni rolę akcjonariusza.

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

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

1.20 Multiserwis Sp. z o.o.

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

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

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

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

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

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

1.22 Wikana Fundusz Inwestycyjny Zamknięty

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

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

2. Czas działalności Spółki

Czas działalności Spółki jest nieograniczony.

3. Okres objęty sprawozdaniem

Sprawozdanie finansowe Wikana S.A. obejmuje dane za okres obrotowy rozpoczynający się 1 stycznia 2011 roku i kończący się 31 grudnia 2011 roku. Porównywalne dane finansowe obejmują okres od 1 stycznia 2010 do 31 grudnia 2010 roku.

4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej

4.1 Zarząd

W okresie od dnia 1 stycznia 2011 r. do 6 marca 2011 r. Zarząd był jednoosobowy i funkcję Prezesa Zarządu pełnił Pan Sylwester Bogacki.

W dniu 7 lutego 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. Zarząd był dwuosobowy: Pan Sylwester Bogacki – Prezes Zarządu oraz Pan Tomasz Grodzki – Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych.

4.2 Rada Nadzorcza

Na dzień 1 stycznia 2011 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 Zawiślak – Członek Rady Nadzorczej.

W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany składu osobowego Rady Nadzorczej.

4.3 Prokura

Na dzień 1 stycznia 2011 r. jedynym Prokurentem Spółki był Pan Robert Gajor. W ciągu roku nie nastąpiły żadne zmiany w tym zakresie.

5. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF

5.1 Zgodność przyjętych standardów

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

5.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF

Niniejsze sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku Wikana S.A. sporządziła zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

Powyższe standardy, określane wspólnie jako Międzynarodowe Standardy Sprawozdawczości Finansowej (MSSF), obejmują również Międzynarodowe Standardy Rachunkowości (MSR) oraz Interpretacje wydane przez Stały Komitet ds. Interpretacji oraz Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej.

WIKANA S.A. zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2011 roku.

WIKANA S.A. zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2011 roku z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2010 i 2009 rok opublikowanych w skonsolidowanym raporcie rocznym, za wyjątkiem Standardów i Interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się począwszy od 1 stycznia 2011 roku.

5.3 Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2011 r.

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany wydane przez Unię Europejską, które mają zastosowanie i obowiązują od 1 stycznia 2011 roku:

- MSR 24 Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych, mających zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Celem tych zmian jest uproszczenie i doprecyzowanie definicji podmiotu powiązanego.

- KIMSF 14 MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności: przedpłaty minimalnych wymogów finansowania –mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011 roku lub później. Zmiana usuwa niezamierzone skutki KIMSF14 dotyczące dobrowolnych wpłat na cele emerytalne w sytuacji, gdy istnieją wymogi minimalnego finansowania.

- KIMSF 19 Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później. KIMSF 19 objaśnia zasady rachunkowości stosowane w sytuacji, gdy w wyniku renegocjacji przez jednostkę warunków jej zadłużenia zobowiązanie zostaje uregulowane poprzez emisję instrumentów kapitałowych dla wierzyciela przez dłużnika.

- MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Klasyfikacja emisji praw poboru. Zmiana precyzuje, w jaki sposób należy ujmować określone prawa poboru w sytuacji, gdy emitowane instrumenty finansowe są denominowane w walucie innej niż waluta funkcjonalna emitenta.

- Zmiany wynikające z przeglądu MSSF (opublikowane w maju 2010 roku) – część zmian ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku, a część dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2011.

- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: ograniczone zwolnienie z obowiązku prezentowania danych porównawczych wymaganych przez MSSF 7 dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2010 roku lub później.

Zastosowanie powyżej przytoczonych zmian, poprawek i interpretacji nie miało wpływu na wyniki działalności i sytuację finansową Emitenta, a skutkowało jedynie zmianami stosowanych zasad rachunkowości lub ewentualnie rozszerzeniem zakresu niezbędnych ujawnień i sposobu prezentacji.

5.4 Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE lub wchodzące w życie po dniu bilansowym 31 grudnia 2011 r.

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 grudnia 2011 roku:

- Faza pierwsza standardu MSSF 9 Instrumenty Finansowe: Klasyfikacja i wycena – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzona przez UE. W kolejnych fazach Rada Międzynarodowych Standardów Rachunkowości zajmie się rachunkowością zabezpieczeń i utratą wartości. Zastosowanie pierwszej fazy MSSF 9 będzie miało wpływ na klasyfikację i wycenę aktywów finansowych Spółki. Spółka dokona oceny tego wpływu w powiązaniu z innymi fazami, gdy zostaną one opublikowane, w celu zaprezentowania spójnego obrazu.
- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: transfer aktywów finansowych – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później.
- Zmiany do MSR 12 Podatek dochodowy: Realizacja podatkowa aktywów – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2012 roku lub później.
- Zmiany do MSSF 1 Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy: znacząca hiperinflacja i usunięcie stałych dat dla stosujących MSSF po raz pierwszy – mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- MSSF 10 Skonsolidowane sprawozdania finansowe – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 11 Wspólne przedsięwzięcia – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 12 Ujawnianie informacji na temat udziałów w innych jednostkach – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- MSSF 13 Wycena według wartości godziwej – mający zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.
- Zmiany do MSR 19 Świadczenia pracownicze - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- Zmiany do MSR 1 Prezentacja sprawozdań finansowych: Prezentacja pozycji pozostałych całkowitych dochodów - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzone przez UE.
- KIMSF 20 Koszty usuwania nadkładu w fazie produkcyjnej w kopalni odkrywkowej – mająca zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSSF 7 Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

- Zmiany do MSR 32 Instrumenty finansowe: prezentacja: Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych - mające zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub później – do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania finansowego niezatwierdzony przez UE.

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

6. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych

6.1 Rok obrotowy

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

6.2 Stosowane waluty

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

6.3 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego

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

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

6.4 Nadrzędne zasady rachunkowości

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

6.5 Zasady konsolidacji

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość

kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

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

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

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

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

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

6.6 Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat

bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia

6.7 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Informacje dotyczące segmentów działalności są prezentowane w dwóch formach. Pierwszy segment, podstawowy, dotyczy podziału działalności na branże: działalność deweloperska oraz handel detaliczny obuwiem. Druga forma prezentuje prowadzoną działalność gospodarczą w podziale na segmenty, jako rynki geograficzne. Wynik finansowy danego segmentu zawiera przychody i koszty bezpośrednio przypisane do danego segmentu oraz przychody i koszty przypisane pośrednio. Pozostałe koszty ogólne, nieprzypisane do żadnego segmentu, zawierają koszty ogólnego zarządu, koszty prac badawczych oraz amortyzację wartości niematerialnych i prawnych itp.

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

6.8 Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

6.8.1. Rzeczowe aktywa trwałe.

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

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 01.01.2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

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

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

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

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

Budynki i budowle	od 1 roku do 80 lat
Maszyny i urządzenia	od 1 roku do 25 lat
Środki transportu	od 1 roku do 10 lat
Pozostałe środki trwałe	od 1 roku do 10 lat

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

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

6.8.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

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

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

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

6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

a) wykorzystywana przy produkcji, dostaw dóbr, świadczeniu usług lub czynnościach administracyjnych; lub

b) przeznaczona na sprzedaż w ramach zwykłej działalności jednostki.

Do nieruchomości inwestycyjnych zalicza się między innymi:

a) grunt utrzymywany w posiadaniu ze względu na długoterminowy wzrost jego

wartości, a nie w celu sprzedaży po krótkim okresie w ramach zwykłej działalności jednostki;

b) grunt, którego przyszłe użytkowanie pozostaje aktualnie nieokreślone;

c) budynek, którego właścicielem jest jednostka (lub nabyty przez jednostkę na

podstawie umowy leasingu finansowego), oddany przez jednostkę w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;

d) budynek, który obecnie jest niewykorzystywany, który został przeznaczony do oddania w leasing operacyjny na podstawie jednej lub większej liczby umów;

e) nieruchomość w trakcie budowy lub dostosowywania, która ma być w przyszłości użytkowana jako nieruchomość inwestycyjna.

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

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

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

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

6.8.4. Wartości niematerialne i prawne

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

Wartości niematerialne i prawne z wyjątkiem wartości firmy amortyzowane są metodą liniową. Podstawą dokonywania odpisów amortyzacyjnych od wartości niematerialnych i prawnych jest corocznie sporządzany plan amortyzacji, uwzględniający czynniki wpływające na okres ekonomicznej użyteczności. Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

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

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

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

6.8.5. Aktywa finansowe

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

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

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

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

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

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

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

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego, w odniesieniu do:

- należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym,
- należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego,
- kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna,
- należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem.

Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych – zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizacyjny. Na dzień bilansowy wartość należności wykazuje się netto po uwzględnieniu odpisu aktualizacyjnego.

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

6.8.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

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

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

6.8.7. Zapasy

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane

lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

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

W segmencie działalności deweloperskiej, ze względu na specyfikę działalności, zakupione w celu prowadzenia działalności deweloperskiej grunty lub prawa wieczystego użytkowania gruntów klasyfikuje się jako towary.

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

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed w/w decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego. Produkcja w toku jest wyceniana na podstawie zasad opisanych w części zatytułowanej „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”.

6.8.8. Rozliczenia międzyokresowe

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

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

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

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

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

6.8.9. Środki pieniężne

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

6.8.10 Zobowiązania

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

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

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

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE

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

ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW

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

PODATEK DOCHODOWY

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

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

6.8.11. Rezerwy

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

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

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

6.8.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR11 „umowy o usługę budowlaną” metodą procentową. Metoda ta po raz ostatni została zastosowana do sprawozdania za 2008 r. W dniu 2 lipca 2008 r. została opublikowana przygotowana przez Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowych Sprawozdań Finansowych (KIMSF) interpretacja (IFRIC-15) dotycząca momentu rozpoznawania przychodów w przypadku sprzedaży nieruchomości. Zgodnie z tą interpretacją przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne dopiero w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego, w podziale na przychody ze sprzedaży wyrobów gotowych i towarów (gruntu). Proporcja ustalana jest wskaźnikiem udziału kosztów nabycia/wytworzenia poszczególnego rodzaju wyrobu gotowego/towaru do całości kosztów poniesionych na daną inwestycję. Zasada ta dotyczy wszystkich sprawozdań począwszy od 1 stycznia 2009 r.

6.8.13. Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Koszty finansowania zewnętrznego (odsetki), które można bezpośrednio przyporządkować produkcji w toku (zwłaszcza nabyciu gruntów i usług budowlanych), aktywuje się jako część kosztu wytworzenia produkcji w toku. Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego są ujmowane jako koszt w okresie, w którym są ponoszone.

6.8.14. Koszty sprzedaży

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

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

6.8.15. Metody ustalania wyniku finansowego

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

Na wynik finansowy netto składają się:

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

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

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

Wynik z operacji finansowych powstaje z różnicy pomiędzy przychodami finansowymi, w szczególności z tytułu: dywidend, odsetek uzyskanych ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek dodatnich różnic kursowych nad ujemnymi a kosztami finansowymi, w szczególności poniesionych z tytułu: odsetek, strat ze zbycia inwestycji i aktualizacji ich wyceny, nadwyżek ujemnych różnic kursowych nad dodatnimi.

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

6.8.16. Zaokrąglenia

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

7. Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym

Spółka nie dokonywała żadnych zmian i uzupełnień zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim raporcie rocznym.

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

8. Zwięzły opis istotnych ujawnień

8.1 Działalność podstawowa

W dniu 10 stycznia 2011 r. Spółka podpisała umowę zakupu 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. Działki są przeznaczone pod realizację inwestycji pod nazwą Sky House w Lublinie. Projekt ma charakter wieloetapowy. Budynek wznoszony w ramach pierwszego etapu wejdzie do sprzedaży deweloperskiej w 2012 r. Cały projekt zakłada wykorzystanie technologii przyjaznych środowisku i

sprzyjających oszczędnościom w eksploatacji, np. instalacja solarna do zasilania oświetlenia części wspólnych, logotermy czy kraty chodnikowe typu Geokrata.

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.

W dniu 7 lutego 2011 r. Pan Tomasz Grodzki, pełniący dotychczas funkcję Dyrektora Finansowego, objął funkcję Wiceprezesa Zarządu ds. Finansowych. W związku z rozszerzeniem składu osobowego Zarządu uległ zmianie sposób reprezentacji Spółki. Obecnie reprezentacja jest dwuosobowa.

W okresie od stycznia do marca 2011 r. Wikana S.A. zakupiła 5 działek w Janowie Lubelskim, o łącznej powierzchni 4 286 m².

W dniu 9 maja 2011 roku zostało zarejestrowane obniżenie kapitału zakładowego spółki WIKANA S.A. o kwotę 0,06 zł, z kwoty 33.611.173,86 zł do kwoty 33 611 173,80 ZŁ. W tym samym dniu został zarejestrowany również nowy tekst jednolity Statutu Spółki.

W dniu 28 czerwca 2011 r. rozpoczęła się sprzedaż deweloperska mieszkań w ramach budynku B4 powstającego na obszarze inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie. Na budynek B4 składa się siedem dwupoziomowych segmentów o powierzchni 213 m² każdy. Do każdego z nich przyporządkowany jest indywidualny ogród i garaż na dwa samochody. Na dachu każdego z segmentów zamontowane zostaną kolektory słoneczne, których celem jest wspieranie instalacji ogrzewania pomieszczeń i wody użytkowej.

W dniu 30 czerwca 2011 r. Spółka zakupiła działkę zabudowaną zlokalizowaną przy ul. Niecałej w Lublinie. Powierzchnia działki wynosi około 1 ha. Grunt jest przeznaczony pod inwestycję mieszkaniową.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu przez Sąd Rejonowy Lublin-Zachód w Lublinie, X Wydział Ksiąg Wieczystych wpisu jednej z hipotek (do kwoty 17 250 tys. ZŁ) na nieruchomości gruntowej, położonej w Lublinie przy ul. Hetmańskiej o wartości księgowej 1 445,8 tys. ZŁ, stanowiącej zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego z dnia 13 maja 2011 r. udzielonego przez Bank Gospodarki Żywnościowej spółce Wikana Bioenergia Sp. z o.o. O zawarciu umowy kredytu inwestycyjnego z ww. bankiem Spółka poinformowała raportem bieżącym nr 22/2011.

W dniu 26 lipca 2011 r. Spółka powzięła informację o dokonaniu w dniu 19 lipca 2011 r. przez Sąd Rejonowy w Rzeszowie, VII Wydział Ksiąg Wieczystych na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie wpisu hipotek (do kwoty 17 250 tys. zł) na nieruchomościach gruntowych należących do Emitenta, położonych w Rzeszowie o łącznej wartości księgowej 8 491,5 tys. zł, stanowiącej zabezpieczenie kredytu inwestycyjnego z dnia 13 maja 2011 r. udzielonego przez Bank Gospodarki Żywnościowej spółce Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 18 sierpnia rozpoczęła się sprzedaż deweloperska mieszkań w ramach realizacji Osiedle Marina w Lublinie. Procesem sprzedaży objęto dwa pierwsze budynki czyli 96 mieszkań i 6 lokali usługowych.

W dniu 20 sierpnia 2011 r. miało miejsce otwarcie pierwszego centrum handlowego (Krasnobród), które powstało w ramach Grupy Kapitałowej Wikana. Projekt został zrealizowany przy współpracy z Jeronimo Martins. Powierzchnia użytkowa obiektu wynosi 930 m².

W dniu 22 sierpnia 2011 r. Wikana S.A. nabyła działkę w Lublinie, położoną przy ul. Nałkowskich, o powierzchni około 0,38 ha. Grunt jest przeznaczony pod budowę wieloetapowego projektu pod nazwą Osiedle Marina.

W dniu 14 września 2011 r. zostało wydane pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej, zlokalizowanych na Miasteczku Wikana w Lublinie. Na etapie sprzedaży funkcjonowały one pod nazwą B1.

W dniu 30 września 2011 r. została zakupiona działka w Janowie Lubelskim. Powierzchnia działki wynosi 882 m². Lokalizacja ta jest przeznaczona pod budowę wieloetapowej inwestycji mieszkaniowej pod nazwą Klonowy Park.

8.2 Sprzedaż notarialna mieszkań

W 2011 r. Spółka sprzedała notarialnie 43 mieszkania w ramach pięciu inwestycji:

- 1) Kamienica Misjonarska – rewiatalizowana zabytkowa kamienica w centrum Lublina, obejmująca 10 mieszkań w standardzie apartamentów,
- 2) Miasteczko Wikana B1 – apartamentowiec wzniesiony w ramach wieloetapowej inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana w Lublinie, obejmujący dwa dwupoziomowe mieszkania oraz dwa jednopoziomowe mieszkania,
- 3) Miasteczko Wikana B3 – 16 apartamentów dwupoziomowych w zabudowie szeregowej, z przynależnymi garażami dwustanowiskowymi oraz ogrodem,
- 4) Osiedle Cetnarskiego – kompleks trzech budynków wielorodzinnych w Łańcucie, wzniesionych w pobliżu Stawu Browarnego,
- 5) Tęczowe Osiedle – budynek wielorodzinny zniesiony na obrzeżach Rzeszowa.

Tabela. Sprzedaż notarialna mieszkań w 2011 r.

Lp.	Inwestycja	Liczba sprzedanych mieszkań	PUM sprzedanych mieszkań
1	Apartamenty Misjonarska	5	299,52
2	Miasteczko Wikana B1	4	489,24
3	Miasteczko Wikana B3	16	1 854,37
4	Osiedle Cetnarskiego	11	444,85
5	Tęczowe Osiedle	7	514,19
Łącznie		43	3 602,17

Źródło: Wikana S.A.

Spadek liczby mieszkań sprzedanych notarialnie przez Spółkę (101 w 2010 r.) wynika z przesuwania realizacji inwestycji do spółek celowych zorganizowanych w formie spółek komandytowo-akcyjnych. W związku z tą tendencją jedynie 14,10% mieszkań (oraz lokali użytkowych), które zostało sprzedane przez Grupę Kapitałową Wikana zostało sprzedane przez Wikanę S.A. Ze względu na podwyższony standard obecnej oferty Wikany S.A. jej sprzedaż pod względem PUM wyniosła 20,35% PUM sprzedanego w ramach całej Grupy Kapitałowej.

8.3 Emisja obligacji

W dniu 11 lipca 2011 r. podjęta została uchwała Zarządu w sprawie emisji do 26 250 niezabezpieczonych dwuletnich obligacji serii S01, która to emisja rozpoczęła Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 150 mln ZŁ. O podjęciu ww. uchwały oraz warunkach Programu Emisji Obligacji Emitent informował w raporcie bieżącym nr 31/2011 z dnia 11 lipca 2011 r.

W dniu 14 lipca 2011 r. Spółka zawarła umowę z Panem Adamem Buchajskim w sprawie potrącenia wzajemnych wierzytelności. Na podstawie Umowy wierzytelność pieniężna jaka przysługuje Panu Adamowi Buchajskiemu wobec Spółki w kwocie 15 456 tys. zł została rozliczona jako kwota zapłaty za 15 456 obligacji serii S01 o cenie nominalnej 1 000,00 zł.

W dniu 18 lipca 2011 r. Spółka wyemitowała 26.250 obligacji serii S01 o wartości nominalnej 1 000,00 zł jedna obligacja. Obligacje serii S01 są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Oprocentowanie obligacji serii S01 będzie oprocentowaniem zmiennym i zostanie ustalone w oparciu o stawkę WIBOR 6M + o 6,25 p.p. p.a.. Oprocentowanie naliczane będzie od wartości nominalnej obligacji, według stopy procentowej obowiązującej na dwa dni robocze przed pierwszym dniem każdego okresu odsetkowego, który wynosi 6 miesięcy. W przypadku gdy w dniu, o którym mowa w zdaniu poprzedzającym,

stopa WIBOR nie zostanie ogłoszona, dla potrzeb wyliczenia oprocentowania, przyjmuje się ostatnią ogłoszoną stopę WIBOR przed tym dniem. Dni wypłaty odsetek zostały ustalone na osiemnasty dzień pierwszego miesiąca pierwszego i trzeciego kwartału dla lat 2012-2013.

Obligacje serii S01 podlegać będą jednorazowemu wykupowi według wartości nominalnej w dniu przypadającym 2 lata od dnia emisji. Każdemu posiadaczowi obligacji, Spółka zapłaci w dniu wykupu lub w dniu wcześniejszego wykupu za każdą obligację kwotę odpowiadającą jej wartości nominalnej oraz kwotę odsetek należnych na dzień wykupu lub odpowiednio wcześniejszego wykupu. Jeżeli jednak dzień wykupu lub dzień wcześniejszego wykupu przypadnie na dzień nie będący dniem roboczym zapłata kwoty do zapłaty nastąpi w pierwszym dniu roboczym przypadającym po dniu wykupu, bez prawa żądania odsetek za opóźnienie lub jakichkolwiek innych dodatkowych płatności, przy czym za dzień nie będący dniem roboczym przyjmuje się sobotę, niedzielę lub innych dzień ustawowo wolny od pracy, a także dzień, w którym KDPW nie świadczy usług dla klientów. Wszelkie płatności z tytułu obligacji serii S01 będą dokonywane za pośrednictwem KDPW oraz podmiotów prowadzących rachunki papierów wartościowych, na których będą zapisane obligacje serii S01 zgodnie z ustawą o obrocie instrumentami finansowymi i właściwymi regulacjami KDPW.

W dniu 11 października 2011 r. miał miejsce debiut obligacji korporacyjnych serii S01 w Alternatywnym Systemie Obrotu Catalyst, prowadzonym przez BondSpot S.A.

8.4 Walne Zgromadzenia

W dniu 17 lutego 2011 r. odbyło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A. Zostało ono przerwane do dnia 3 marca 2011 r. Na posiedzeniu w dniu 3 marca Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Spółki podjęło m.in. uchwały:

- w sprawie umorzenia trzech akcji Spółki Wikana S.A. nabytych nieodpłatnie w dniu 2 marca 2011 r.,
- sprawie obniżenia kapitału zakładowego poprzez umorzenie trzech akcji własnych,
- w sprawie zmiany Statutu Spółki,
- w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki zmiany Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki celem wyrównania niedoborów scaleniowych, upoważnienia Zarządu do podjęcia czynności związanych z realizacją tej uchwały.

W dniu 28 czerwca 2011 r. odbyło się Zwyczajne Walne Zgromadzenie Wikana S.A., które podjęło m.in. uchwały w sprawie:

- zatwierdzenia jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2010 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania Zarządu z działalności Grupy Kapitałowej za 2010 r.,
- zatwierdzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r.,
- zatwierdzenia sprawozdania Rady Nadzorczej za rok 2010,
- podziału zysku za rok 2010,
- przyjęcia Programu Motywacyjnego dla członków Zarządu Spółki WIKANA S.A. i kluczowych osób dla Grupy Kapitałowej WIKANA na lata 2011-2013,
- wyłączenia prawa poboru do warrantów subskrypcyjnych serii A, B i C dla dotychczasowych akcjonariuszy,
- w sprawie warunkowego podwyższenia kapitału zakładowego w drodze emisji nowych akcji serii H z wyłączeniem prawa poboru przez dotychczasowych akcjonariuszy. Celem warunkowego podwyższenia kapitału jest realizacja Programu Motywacyjnego, przy czym podwyższenie miałoby być o kwotę nie większą niż 700 000,00 ZŁ w drodze emisji nie więcej niż 3 500 000 akcji zwykłych na okaziciela serii H o wartości nominalnej 0,20 ZŁ każda. Uchwałą nr 21/VI/2011 Walne Zgromadzenie zezwoliło na dopuszczenie do obrotu na rynku regulowanym i dematerializację akcji serii H.

– zmiany części uchwały Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki z 3 czerwca 2011 roku w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki, zmiany paragrafu 10 Statutu Spółki oraz upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych spółki celem wyrównania niedoborów scaleniowych, upoważnienia Zarządu do podjęcia czynności związanych z realizacją tej uchwały. poprzez usunięcie pomyłki pisarskiej w zakresie oznaczenia serii akcji i wprowadzenia celu połączenia akcji.

8.5 Działalność dodatkowa w 2011 roku

W dniach 27-28 sierpnia 2011 roku odbył się Turniej Piłki Nożnej Plażowej w Lublinie, którego głównym sponsorem była Wikana S.A.

W dniach 22-23 października 2011 roku Spółka brała udział w XIX Giełdzie Budowlano-Mieszkaniowej organizowanej w Galerii GALA Dom i Wnętrze w Lublinie.

8.6 Wartość firmy i jej zmiany w 2011 r.

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA S.A. na dzień bilansowy 31.12.2011 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA S.A. i porównuje tę wartość z wartością z użytkowania.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	7 620	
Wartość aktywów netto	11 130	36 084
Wartość łączna	18 750	36 084

Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA S.A. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

Założenia

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki MASTERS S.A. (obecnie WIKANA S.A.). Ze względu na prowadzoną działalność grunty ewidencjonowane są jako towary lub nieruchomości inwestycyjne, co uzależnione jest od celu ich przeznaczenia. Inwestycje w przypadku budynków deweloperskich mieszkaniowych traktowane są jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Inwestycje, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych podnoszą wartość

rachunkową nieruchomości, ale zgodnie z MSR 40 są ujmowane w wartości godziwej opartej o wycenę rynkową. Do testu na utratę wartości przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2012 r. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

Do przeprowadzenia wyceny wartości spółki wykorzystano metodę DCF (zdyskontowanych przepływów pieniężnych netto).

$$W = \frac{CF_1}{(1 + k_1)^1} + \frac{CF_2}{(1 + k_2)^2} + \dots + \frac{CF_n}{(1 + k_n)^n} + \frac{RV}{(1 + k_n)^n}$$

gdzie:

W	- wartość wycenianego podmiotu,
CF _n	- saldo wpływów i wydatków w n-tym roku prognozy,
RV / (1+k _n) ⁿ	- wartość rezydualna zaktualizowana na moment wyceny,
k _n	- stopa dyskontowa w n-tym roku prognozy.

Stopa dyskontowa wyliczona została wg wzoru na WACC (*Weighted Average Cost of Capital*)

$$WACC = r_w \times \frac{E}{K} + r_o \times \frac{D}{K} \times (1 - T)$$

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r _w	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r _o	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2011 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2001-2011).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2011 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

$$r_W = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

- r_f - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
- r_r - stopa zwrotu z portfela rynkowego
- β - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

$$r_W = r_f + (r_r - r_f) \times \beta$$

gdzie:

- r_f - stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
- r_r - stopa zwrotu z portfela rynkowego
- β - współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

Wartość rezydualną wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2012.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2011 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA S.A.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA S.A.													
Realna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	1,20	%											
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,09	%											
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	5,80	%											
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	18,00	%											
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%											
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	1,55	%											
Koszt kapitału własnego	20,06	%											
Koszt kapitału obcego	7,99	%											
Efektowna stopa podatku	0%	%											
Koszt kapitału z tarczą podatkową	7,99	%											
WACC	18,78%		18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%	18,78%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1		0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575	0,841892575
Rok	2011-12-31		2012-01-31	2012-02-29	2012-03-31	2012-04-30	2012-05-31	2012-06-30	2012-07-31	2012-08-31	2012-09-30	2012-10-31	2012-11-30
Przepływ z działalności operacyjnej	-300,12		185,08	2 544,14	337,65	4 629,60	-124,35	-253,67	-256,82	-96,64	-192,92	-212,77	3 149,27
Przepływ z działalności inwestycyjnej													
Przepływ z działalności finansowej													
Wartość rezydualna													33 541,00
FCF	-390,12		185,08	2 544,14	337,65	4 629,60	-124,35	-253,67	-256,82	-96,64	-192,92	-212,77	35 690,27
FCF zdyskontowany	-328,44		156,57	2 141,90	284,26	3 897,63	-104,69	-213,56	-216,21	-81,36	-162,42	-179,13	30 889,27
Wartość Spółki Łączna													36 083,81

Dane w tys. PLN.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA S.A. na dzień 31.12.2011 r. jako różnica pomiędzy wartością zapasów i nieruchomości inwestycyjnych a sumą wybranych zobowiązań.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Zapasy	69 818
Kredyty i pożyczki	15 665
inne zobowiązania finansowe (w tym obligacje)	27 618
z tytułu dostaw i usług	9 559
zaliczki na zakup	5 846
Wartość aktywów netto	11 130

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2012 r.

8.7 Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Pożyczki udzielone i należności własne stanowią znaczącą pozycję sprawozdania. Z tego odnośnie udzielonych pożyczek – zostały opisane w notach objaśniających do sprawozdania finansowego nr 11 (1) i 11(2). Odnośnie pożyczek stwierdzone w Jednostce odchylenia pomiędzy zamortyzowanym kosztem a dokonaną wyceną przy zastosowaniu stopy procentowej wynikającej z umowy pożyczki uznano za nieistotne.

Z uwagi na krótki okres wymagalności należności odstąpiono od stosowania dyskonta uznając jego wpływ za nieistotny.

W WIKANA S.A. występują zobowiązania finansowe wyceniane po zamortyzowanym koszcie. Również w tym przypadku nie stwierdzono istotnych różnic pomiędzy zamortyzowanym kosztem a dokonaną wyceną przy zastosowaniu stopy procentowej wynikającej z zawartych umów kredytowych.

Z uwagi na krótki okres wymagalności zobowiązań odstąpiono od stosowania dyskonta uznając jego wpływ za nieistotny.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. wartość bilansowa poszczególnych klas instrumentów finansowych odpowiada ich wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2011 r. wartość bilansowa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wycenianych wg zamortyzowanego kosztu zbliżona jest do ich wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze zestawienie posiadanych przez Wikana S.A. instrumentów finansowych:

Tabela 4. Ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych. Dane w tys. zł

Wyszczególnienie	NOTA	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik-przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik – przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Inne aktywa finansowe:			11 860	34 045			45 905
- udziały, akcje	4			34 045			34 045
- dopłaty do kapitału	4		11 860				14 860
Pożyczki:			7 723				7 723
- część długoterminowa	11 (2)		1 507				1 507
- część krótkoterminowa	11 (1)		6 216				6 216

Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:			26 699				26 699
- część długoterminowa							
- część krótkoterminowa	7, 9		26 699				26 669
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12		1 759				1 759
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:						-12 508	-12 508
- część długoterminowa							
- część krótkoterminowa	18, 20,21					-12 508	-12 508
Kredyty i pożyczki:						-15 664	-15 664
- część długoterminowa						-1 981	-1 981
- część krótkoterminowa	17					-13 683	-13 683
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu:							
- część długoterminowa							
- część krótkoterminowa							
RAZEM			48 041	34 045	0	-28 172	53 914

Źródło: Wikana S.A.

8.8 Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych

Tabela 5. Zestawienie podstawowych kategorii ekonomicznych w podziale według kryterium instrumentu finansowego.

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik przeznaczony do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Przychody/koszty z tytułu odsetek		436			-523	-87
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych						0
Utworzenie/odwrocie nie odpisów aktualizujących		632				632
RAZEM		1 068				545

Źródło: Wikana S.A.

8.9 Zarządzanie ryzykiem finansowym

W ramach prowadzonej działalności WIKANA S.A. jest narażone na różnego rodzaju ryzyka finansowe: ryzyko rynkowe (w tym ryzyko zmiany cen i ryzyko stóp procentowych), ryzyko kredytowe i ryzyko płynności. Zarządzania ryzykiem Emitenta koncentruje się na nieprzewidywalności zdarzeń rynkowych i finansowych i ma za cel ograniczenie ich niekorzystnego wpływu na wyniki finansowe Spółki. Zarząd monitoruje i określa zasady zarządzania ryzykiem, które zostały przedstawione poniżej.

WIKANA S.A. nie wykorzystuje żadnych pochodnych instrumentów finansowych w celu zabezpieczenia ryzyka walutowego lub ryzyka zmiany stóp procentowych wynikającego z działalności.

8.5.1. Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w WIKANA S.A. należy uznać iż omawiane ryzyko nie występuje ze względu na fakt obsługi wszystkich zobowiązań i należności w walucie PLN.

8.5.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe określane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku nie wywiązania się klienta z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w WIKANA S.A. należy uznać, iż powyższe ryzyko stara się minimalizować poprzez fakt, że sprzedaż odbywa się na podstawie podpisywanych umów deweloperskich i zaliczek wpłacanych na poczet mieszkań. Końcowe przenoszenie własności (sprzedaż) odbywa się po wpłacie 100 % wartości sprzedawanych nieruchomości. Maksymalne ryzyko Emitenta z tytułu niewywiązania się z należności handlowych określa wielkość należności z tytułu dostaw i usług wykazana w nocie nr 7.

Biorąc pod uwagę najpłynniejsze aktywa czyli środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych powstaje ryzyko niewypłacenia instytucji finansowej ulokowanej u niej środków. Powyższe ryzyko oceniamy za bardzo małe ponieważ spółka nie dokonuje transakcji spekulacyjnych i inwestycyjnych na rynku papierów wartościowych lub obligacji. Spółka nadwyżki finansowe lokuje tylko i wyłącznie w bankach, nie lokuje swoich nadwyżek w żadnych instytucjach para bankowych.

8.5.3 Ryzyko stopy procentowej

Oceniając ryzyko stopy procentowej w WIKANA S.A. zostało ono uzależnione od zmiany stopy procentowej dla poszczególnych kredytów i pożyczek, która przełoży się na wzrost lub spadek kosztów związanych z obsługą finansowania. Do oceny została uwzględniona zmiana na poziomie +/- 5 % w stosunku do stopy bazowej i założono utrzymywanie się wartości zadłużenia przez cały rok obrotowy na niezmiennym poziomie. Ryzyko stopy procentowej przy powyższych założeniach kształtuje się na poziomie +82,17 tys. zł i -82,14 tys. zł.

Tabela 6. Informacja o podstawowych charakterystykach zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2011 r.

Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2012	Stopa bazowa	Stawka WIBOR (p.p.)	Marża (p.p.)	Stopa procentowa na dzień 31.12.2011 r.	Liczba dni efektywnego oprocentowania	Zmiana stopy procentowej o +5%	Zmiana stopy procentowej o -5%	Odsetki warościowe	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o +5%	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o -5%
Kredyt w BGŻ SA	500	kwartalny średni WIBOR 3M	4,90	2	6,90%	59	7,25%	6,56%	6	6	5
Kredyt BPS	655	miesięczny średni WIBOR 3M	4,98	3	7,98%	181	8,38%	7,58%	26	27	25
Kredyt BPS	826	miesięczny średni WIBOR 3M	4,98	2,5	7,48%	212	7,85%	7,11%	36	38	34
obligacje	26 250	wskazany dzień pierwszego miesiąca I i IV kw.	4,76	6,25	11,01%	199	11,56%	10,46%	1 576	1 655	1 497
Razem kredyty i pożyczki	28 230,84								1 643,09	1 725,26	1 560,95
Ryzyko zmiany stopy procentowej										82,17	- 82,14

Źródło: Wikana S.A.

8.5.4 Ryzyko płynności finansowej

Ryzyko płynności finansowej jest przedstawiane jako ryzyko wywiązywania się Spółki z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółka WIKANA S.A. zarządza tak środkami płatniczymi żeby ich stan umożliwiał terminowe wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań.

Spółka weryfikuje ryzyko płynności poprzez prowadzenie planów sprzedaży oraz sporządza budżety na poszczególne inwestycje weryfikując ich stan realizacji w układzie miesięcznym. Spółka posiada również kredyty

obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku bieżących zatorów płatniczych.

Poniższe zestawienie przedstawia analizę zobowiązań finansowych Spółki WIKANA S.A. wykazanych na dzień bilansowy w podziale na terminy wymagalności (dane w tys. zł)

Tabela 7. Zestawienie zobowiązań na koniec roku 2011r.

Dane za rok 2011				
Pozycje	Do 6 miesięcy	Do 1 roku	Od 1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	7 189,00	6 494,00	1 981,00	
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 559,00			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			26 354,00	

Źródło: Wikana S.A.

Tabela 8. Zestawienie należności na koniec roku 2010r.

Dane za rok 2010				
Pozycje	Do 6 miesięcy	Do 1 roku	Od 1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	8 774,00	16 630,00		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	8 045,00			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			18,00	

Źródło: Wikana S.A.

8.10 Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15)

Prawomocne ustanowienie hipoteki wpłynęło na obniżenie kosztów kredytów pozyskanych z banku BPS. Dotyczy to kredytu z dnia 9 marca 2011 r. oraz kredytu z dnia 2 sierpnia 2011 r. W obydwu przypadkach uprawomocnienie się wpisu spowodowało obniżenie marży banku o 2 p.p.

9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe

9.1 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 jej rozwoju. Istnieje jednak wiele czynników zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym, które, bezpośrednio bądź pośrednio, mogą mieć wpływ na dynamikę rozwoju Spółki i osiągnięte 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.

9.2 Ryzyko związane z obserwowanym osłabieniem koniunktury w branży deweloperskiej

W roku 2011 nadal było odczuwalne schłodzenie koniunktury w branży deweloperskiej, wynikające głównie z obowiązujących cały czas zaostrzonych procedur związanych z uzyskaniem kredytów mieszkaniowych, przy czym punktem odniesienia jest tu szczytowa koniunktura na rynku mieszkaniowym (2007 r.) . W związku z tym istnieje potencjalne ryzyko wystąpienia problemów ze sprzedażą lokali powstających w ramach prowadzonych inwestycji, co wpłynie na przesunięcie wyników w okresach rozrachunkowych oraz może wpłynąć na marżę uzyskaną na tych inwestycjach.

9.3 Ryzyko związane z możliwością nabycia gruntów i identyfikacją zyskownych projektów deweloperskich

Prowadzenie podstawowej działalności operacyjnej Spółki jest związane ze stopniem 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.

9.4 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 sprzedaży. 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.

9.5 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 niezyskania 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 niezyskania w terminie zgodnym z planem pozwoleń niezbędnych do oddania budynku do użytkowania.

Wystąpienie któregokolwiek 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.

9.6 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. Należy jednak podkreślić, że istnieje istotne zróżnicowanie firm wykonawczych, którym Spółka zleca wykonanie prac.

9.7 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.

Ponadto ryzyko lokalizacji nieruchomości należy rozumieć przez pryzmat wpływu na środowisko naturalne. W przypadku wybranych lokalizacji mogą się pojawić obostrzenia w zakresie projektów budowlanych (i ich potencjalne wpływu na środowisko naturalne) oraz możliwych do zastosowania metod wznoszenia budynków.

10. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej

Tabela 9. Informacja o wpływie poszczególnych typów działalności na sposób budowy wyniku finansowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. PLN		
		Działalność deweloperska	Wartość nieprzypisana segmentom	RAZEM
1	Przychody ze sprzedaży	35 660		35 660
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	29 075		29 075
3	Koszty sprzedaży	1 076		1 076
4	Koszty zarządu	3 508		3 508
5	Pozostałe przychody operacyjne	4 203		4 203
6	Pozostałe koszty operacyjne	4 451		4 451
7	Zysk operacyjny	1 753		1 753
8	Przychody finansowe		8 368	8 368
9	Koszty finansowe	1 653		1 653
10	Zysk z działalności gospodarczej	100	8 368	8 468
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych			
12	Zysk brutto	100	8 368	8 468
13	Obciążenia wyniku brutto	645	810	1 455
14	Zysk/strata netto	-545	7 558	7 013
15	Aktywa/Pasywa segmentu	145 908	20 075	165 983

Źródło: Wikana S.A.

Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały osiągnięte na terytorium Polski.

11. Zdarzenia po dniu bilansowym

11.1 Umowy znaczące

W styczniu 2012 r. nastąpiło przekroczenie przez pakiet umów podpisanych przez spółkę zależną Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. KROSNO Spółka Kapitałowo-Akcyjna z Krośnieńskim Przedsiębiorstwem

Budowlanym w Krośnie S.A. progu istotności w wysokości 10% kapitałów własnych Wikany S.A. (raport bieżący nr 1/2012).

11.2 Sponsoring

W dniu 4 stycznia 2012 r. odbył się w Lublinie 20. finał Wielkiej Orkiestry Świątecznej Pomocy, którego głównym sponsorem była Wikana S.A.

W dniu 5 lutego 2012 r. miało miejsce otwarcie wystawy startArchitekci*11, organizowanej w Gali „Dom i Wnętrze” w Lublinie. Jest to wystawa projektów dyplomowych obronionych w roku 2011 na kierunku architektura i urbanistyka na Wydziale Budownictwa i Architektury Politechniki Lubelskiej, którą Wikana S.A. wspiera jako sponsor główny.

W dniu 20 lutego 2012 r. Wikana S.A. została sponsorem tytularnym pierwszoligowej drużyny koszykówki męskiej MKS Start Lublin. Umowę sponsoringu zawarto na 12 miesięcy z wolą kontynuowania.

11.3 Kredyty i pożyczki bankowe

W dniu 25 stycznia 2012 r. podpisano z Bankiem Gospodarki Żywnościowej aneks nr 2 do umowy kredytu obrotowego z dnia 25 stycznia 2011 r. Aneksom dokonano rolowania kredytu o pięć miesięcy.

12. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego

Informacje o zobowiązaniach warunkowych zawiera nota nr 32 do sprawozdania finansowego za 2011 r. Główną jej pozycję stanowią obciążenia hipoteczne będące zabezpieczeniem kredytu. Wszystkie zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych wynikają z wygaśnięcia starych i zaciągnięcia nowych zobowiązań wyłącznie stanowiących zabezpieczenie umów kredytowych i pożyczkowych dla spółek w Grupie Kapitałowej.

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

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

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

14. Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej

Tabela 10. Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premialnych opartych na kapitale Emitenta.

Lp.	Wyszczególnienie	2011 rok
Rada Nadzorcza (brutto w tys. zł)		
1.	Krzysztof Misiak	30
2.	Adam Buchajski	30
3.	Agnieszka Buchajska	30
4.	Piotr Zawislak	30
5.	Tomasz Filipiak	30
Razem Rada Nadzorcza		150
Zarząd (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	114
2.	Tomasz Grodzki	144
Razem Zarząd		258
Wynagrodzenie z tyt. pełnienia funkcji we władzach jedn. podporządkowanych (brutto w tys. zł)		
1.	Sylwester Bogacki	6
2.	Tomasz Grodzki	26,77
Razem		32,77

Źródło: Wikana S.A.

15. Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych**15.1 Wynagrodzenie za badanie sprawozdania za rok 2011**

DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2011 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 22 000 zł. Z tytułu badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo-Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 51 000 zł.

W 2011 r. Wikana S.A. nie korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania.

15.2 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 2011 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. ze sprawdzenia prognozy wyników. Wynagrodzenie z tego tytułu wyniosło 4 500 zł.

15.3 Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w przeliczeniu na etaty w Spółce WIKANA S.A. w 2011 r. wynosiło 23 osób i było o 9% większe niż w roku 2010.

15.4 Rezerwy na świadczenia pracownicze

Wyliczenia rezerw na świadczenia pracownicze dokonane zostały zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości (MSR 19). Obliczenia przeprowadzone zostały na podstawie przekazanych informacji i danych.

Na informacje składały się dane o strukturze zatrudnionych pracowników wg wieku, płci, stażu pracy i wynagrodzenia.

15.5 Struktura zatrudnienia

Przekazane dane obejmują 24 pracowników (stan na 31.12.2011 r.)

Tabela 11. Struktura zatrudnienia.

Liczba osób	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem
	17	7	24
Średni wiek (w latach)	31	31	31
Średnie wynagrodzenie	3 858,71	6 134,29	4 522,42

Źródło: Wikana S.A.

15.6 Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń

Parametrami, które mają istotny wpływ na wysokość wartości obecnej zobowiązań są:

- stopa mobilności (rotacja) pracowników,
- stopa procentowa,
- stopa wzrostu płac.

Pierwszym z parametrów są założenia dotyczące mobilności zatrudnionych pracowników. Zastosowano współczynniki zależne od wieku w sposób następujący:

- Dla osób w wieku do 40 lat – 5%
- Dla osób w wieku od 41 do 45 lat – 4%
- Dla osób w wieku od 46 do 50 lat – 3%
- Dla osób w wieku powyżej 50 lat – 1%

Ponadto w kalkulacjach przyjęto następujące założenia:

- ze względu na długi horyzont czasowy rozpatrywanych zobowiązań, założono realną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 5,90% rocznie;
- prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Trwanie Życia 2010 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2010 r.);
- ze względu na brak wyczerpujących danych historycznych dotyczących nabywania prawa do renty inwalidzkiej prawdopodobieństwa inwalidztwa oparto na statystykach dotyczących orzekania grup inwalidzkich przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- stopa wzrostu płac została przyjęta na poziomie 2,8%;
- obliczenia zostały dokonane w złotych polskich.

Kalkulacja rezerwy została wykonana dla osób obecnie zatrudnionych i nie dotyczy osób, które zostaną przyjęte do pracy w przyszłości.

Wyliczenia polegają na wyznaczeniu obecnej (zdyskontowanej) wartości odprawy emerytalnej, do której pracownik nabył prawo wg stanu na dzień kalkulacji proporcjonalnie do ilorazu stażu pracownika w momencie kalkulacji w stosunku do stażu w momencie wypłaty świadczenia. Uwzględnia się przy tym, że bazowe wynagrodzenie każdego z pracowników będzie się zmieniać w czasie wg określonych założeń.

16. Dokumentacja techniczna

Dokumentacja techniczna na potrzeby wyliczenia wartości obecnej zobowiązań z tytułu odpraw emerytalno-rentowych.

16.1 Oznaczenia

x	- wiek pracownika
$st(x)$	- staż pracownika w wieku x
$PODS(x)$	- kwota świadczenia pracowniczego dla pracownika w wieku x
${}_n p_x$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przeżyje n lat, nie przejdzie na rentę w ciągu n lat i nadal będzie pracownikiem)
q_x^{inw}	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku x przejdzie na rentę w najbliższym roku
i	- stopa techniczna
$i1$	- stopa wzrostu płac
v	- czynnik dyskontujący = $\frac{1}{1+i}$
w	- wiek emerytalny
j	- wiek pracownika w momencie wypłaty nagrody jubileuszowej
PW	- miesięczne wynagrodzenie
IL	- przeciętna ilość dni roboczych w miesiącu równa 21
LD	- ilość niewykorzystanych dni urlopowych według stanu na 31-12-2011

Podstawa wypłacania powyższych wielkości jest ustalona zgodnie z obowiązującymi przepisami i przy założeniu wzrostu płac.

16.2 Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń)

16.2.1 Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku x obliczana jest następująco:

$$ODE(x) = \frac{st(x)}{st(w)} \cdot v^{w-x-1} \cdot {}_{w-x}p_x \cdot PODS(w)$$

16.2.2 Świadczenie z tytułu odprawy rentowej

Wartość obecna zobowiązań z tytułu odpraw emerytalnych dla pracownika w wieku x obliczana jest następująco:

$$ODR(x) = st(x) \cdot \sum_{n=0}^{w-x-1} \frac{1}{st(x+n)} \cdot {}_n p_x \cdot v^n \cdot q_{x+n}^{imw} \cdot PODS(x+n)$$

16.2.3 Rezerwa na niewykorzystane urlopy

$$ROE = \frac{PW}{IL} \cdot LD$$

16.2.4 Zasady wypłacania świadczeń

Przyjęto, że prawo do odprawy emerytalnej przysługuje każdemu pracownikowi, który osiągnął wiek emerytalny. Dla osób będących już emerytami bądź rencistami (którzy otrzymali odprawę) rezerwy nie tworzy się.

16.2.5 Odprawy emerytalne i rentowe

Pracownikom przechodzącym na rentę inwalidzką lub emeryturę przysługuje jednorazowa odprawa w wysokości jednomiesięcznego wynagrodzenia.

16.2.6 Wyniki

Tabela 12. Wartość rezerw na odprawy emerytalne i rentowe.

Wyszczególnienie	Wartość rezerwy
Odpraw emerytalnych	1 717,16
Odpraw rentowych	473,24
Łącznie	2 190,40

Źródło: Wikana S.A.

16.3 Zobowiązania krótkoterminowe

Przez zobowiązania krótkoterminowe, zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości rozumie się świadczenia, które mają być wypłacone w ciągu najbliższych 12 miesięcy.

Tabela 13. Wartość zobowiązań.

Typ zobowiązania	Zobowiązania z tytułu		
	odprawy emerytalne	odprawy rentowe	razem
Krótkoterminowe	0,00	115,89	115,89
Długoterminowe	1 717,16	357,35	2 074,51
Łączne	1 717,16	473,24	2 190,40

Źródło: Wikana S.A.

17. Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji jednostki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych WIKANA S.A., będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie)

Tabela 14. Zestawienie stanów posiadanych akcji Spółki przez członków organów Spółki oraz wyższej kadry zarządzającej.

Osoba	Funkcja	Liczba posiadanych akcji na dzień 31 grudnia 2011 r.	Wartość nominalna akcji posiadanych na dzień 31 grudnia 2011 r.
Sylwester Bogacki	Prezes Zarządu	0	0,00
Krzysztof Misiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Adam Buchajski	Członek Rady Nadzorczej	104 781 364	20 956 272,80

Agnieszka Buchajska	Członek Rady Nadzorczej	5 952 844	1 190 568,80
Piotr Zawisłak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Tomasz Filipiak	Członek Rady Nadzorczej	0	0,00
Tomasz Grodzki	Wiceprezes Zarządu ds. Finansowych	0	0,00
Robert Gajor	Prokurent	240	48,00

Źródło: Wikana S.A.

18. Szacunki księgowe i założenia

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF UE wymaga od Zarządu osądów, szacunków i założeń, które mają wpływ na przyjęte zasady oraz prezentowane wartości aktywów, pasywów, przychodów oraz kosztów. Szacunki oraz związane z nimi założenia opierają się na doświadczeniu historycznym oraz innych czynnikach, które są uznawane za racjonalne w danych okolicznościach a ich wyniki dają podstawę osądu co do wartości bilansowej aktywów i zobowiązań, która nie wynika bezpośrednio z innych źródeł. Faktyczna wartość może różnić się od wartości szacowanej.

Szacunki i związane z nimi założenia podlegają bieżącej weryfikacji. Zmiana szacunków księgowych jest ujęta w okresie, w którym dokonano zmiany szacunku lub w okresach bieżącym i przyszłych, jeżeli dokonana zmiana szacunku dotyczy zarówno okresu bieżącego, jak i okresów przyszłych.

Istotne szacunki i związane z nimi założenia stosowane przy sporządzaniu niniejszego sprawozdania finansowego były takie same jako stosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 roku.

Różnice pomiędzy wartościami wykazanymi w bilansie oraz w rachunku przepływów pieniężnych wynikają:

- z aktualizacji wartości certyfikatów inwestycyjnych WIKANA FIZ (korekta o kwotę - 6 691 tys. zł),
- z aktualizacji wartości nieruchomości inwestycyjnych (korekta o kwotę 849 tys. zł).

19. Kursy euro

Dane w tysiącach EURO przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa NBP:

1. ROK 2011:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,4168 PLN (kurs średni na 31.12.2011);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,1401 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2011 – 31.12.2011);

2. ROK 2010:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 3,9603 PLN (kurs średni na 31.12.2010);

– pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,0044 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2010 – 31.12.2010);

Lublin, dnia 23 lutego 2012 r.

Sporządził:

Zatwierdził: