



**WYBRANE INFORMACJE OBJAŚNIAJĄCE DO
SKONSOLIDOWANEGO KWARTALNEGO
SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO DLA GRUPY
KAPITAŁOWEJ WIKANA ORAZ SKRÓCONEGO
KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO DLA JEDNOSTKI DOMINUJĄCEJ
WIKANA S.A. ZA I KWARTAŁ 2011 ROKU**

WIKANA S.A.

Lublin

16 maja 2011 r.

SPIS TREŚCI

1	Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF	5
1.1	Zgodność przyjętych standardów	5
1.2	Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF	5
1.3	Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2010 roku	5
1.4	Nowe Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE	6
2	Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych	6
2.1	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym	6
2.2	Rok obrotowy	7
2.3	Stosowane waluty	7
2.4	Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	7
2.5	Nadrzędne zasady rachunkowości	7
2.6	Zasady konsolidacji	7
2.7	Szacunki	8
2.8	Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności	8
2.9	Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego	9
2.9.1	<i>Rzeczowe aktywa trwałe</i>	<i>9</i>
2.9.2	<i>Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży</i>	<i>10</i>
2.9.3	<i>Nieruchomości inwestycyjne</i>	<i>10</i>
2.9.4	<i>Wartości niematerialne i prawne</i>	<i>10</i>
2.9.5	<i>Aktywa finansowe</i>	<i>11</i>
2.9.6	<i>Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego</i>	<i>12</i>
2.9.7	<i>Zapasy</i>	<i>13</i>
2.9.8	<i>Rozliczenia międzyokresowe</i>	<i>14</i>
2.9.9	<i>Środki pieniężne</i>	<i>14</i>
2.9.10	<i>Zobowiązania</i>	<i>14</i>
2.9.11	<i>Zobowiązania finansowe</i>	<i>15</i>
2.9.12	<i>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe</i>	<i>15</i>
2.9.13	<i>Zobowiązania z tytułu podatków</i>	<i>15</i>
2.9.14	<i>Podatek dochodowy</i>	<i>15</i>
2.9.15	<i>Rezerwy</i>	<i>16</i>
2.9.16	<i>Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych</i>	<i>16</i>
2.9.17	<i>Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych</i>	<i>17</i>
2.9.18	<i>Koszty sprzedaży</i>	<i>17</i>
2.9.19	<i>Metody ustalania wyniku finansowego</i>	<i>17</i>
2.9.20	<i>Zaokrąglenia</i>	<i>18</i>
3	Kursy euro	18
4	Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji	18
4.1	Wikana S.A.	20
4.2	Wikana Project Sp. z o.o.	21
4.3	Wikana Invest Sp. z o.o.	21
4.4	Multiserwis Sp. z o.o.	21
4.5	Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	21
4.6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	22

4.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna.....	22
4.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna	22
4.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna ..	23
4.10	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	23
4.11	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna	23
4.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna	23
4.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ..	24
4.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna	24
4.15	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.	24
5	Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej.....	24
6	Podstawowe dane finansowe.....	25
6.1	Pozycje bilansowe.....	25
6.2	Rachunek zysków i strat.....	25
6.3	Przepływy pieniężne	26
6.4	Wybrane wskaźniki.....	26
7	Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie I kwartału 2011 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących	27
8	Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.....	30
9	Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie.....	30
10	Szacunki księgowe i założenia	30
11	Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych	31
12	Informacje dotyczące dywidendy.....	31
13	Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej	31
14	Zdarzenia po zakończeniu okresu śródrocznego	33
15	Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego	35
16	Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok.....	35
17	Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Wikana S. A. na dzień przekazania raportu.....	36
18	Zestawienie stanu posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące w spółce Wikana S. A. na dzień przekazania raportu	36
19	Informacja o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących Wikana S.A. oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana	36
20	Informacja o zawarciu przez Wikana S.A. lub jednostkę od niego zależną transakcji nietypowych z podmiotami powiązanymi	37
21	Poręczenia kredytu lub pożyczki lub udzielenie gwarancji.....	37

22	Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Wikana S.A. i Grupy Kapitałowej Wikana.....	37
23	Wskazanie czynników, które w ocenie Wikana S.A. będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału.....	37

1 Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF

1.1 Zgodność przyjętych standardów

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

1.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności z MSSF

Niniejsze skrócone śródroczne skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres I kwartału zakończonego 31 marca 2011 r. zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowym Standardem Rachunkowości („MSR”) 34 „Śródroczna sprawozdawczość finansowa” oraz zgodnie z odpowiednimi standardami rachunkowości mającymi zastosowanie do śródrocznej sprawozdawczości finansowej przyjętymi przez Unię Europejską opublikowanymi i obowiązującymi w czasie przygotowania śródrocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Grupa zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 3 miesięcy, zakończonych 31 marca 2011 r. oraz dla okresu porównywalnego zgodnie z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2010 r. opublikowanymi w skonsolidowanym raporcie rocznym.

1.3 Nowe Standardy i Interpretacje zatwierdzone przez UE obowiązujące w 2011 roku

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

- 1) Zmiany do MSR 24 „Ujawnianie informacji na temat podmiotów powiązanych” – Uproszczenie wymogów dotyczących ujawnień przez jednostki powiązane z państwem oraz doprecyzowanie definicji jednostek powiązanych, zatwierdzone w UE w dniu 19 lipca 2010,
- 2) Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – Klasyfikacja emisji praw poboru, zatwierdzone w UE w dniu 23 grudnia 2009 roku,
- 3) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” - ograniczone zwolnienie jednostek stosujących MSSF po raz pierwszy z ujawniania informacji porównawczych zgodnie z MSSF 7, zatwierdzone w UE w dniu 30 czerwca 2010 roku,
- 4) Zmiany do KIMSF 14 „MSR 19 – Limit wyceny aktywów z tytułu określonych świadczeń, minimalne wymogi finansowania oraz ich wzajemne zależności” -

przedpłaty w ramach minimalnych wymogów finansowania, zatwierdzone w UE w dniu 19 lipca 2010 roku,

- 5) Zmiany do różnych standardów i interpretacji „Poprawki do MSSF (2010)”- dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF opublikowane w dniu 6 maja 2010 roku (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 7, MSR 1, MSR 27, MSR 34 oraz KIMSF 13) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 18 lutego 2011 roku,
- 6) Interpretacja KIMSF 19 „Regulowanie zobowiązań finansowych przy pomocy instrumentów kapitałowych” zatwierdzona w UE w dniu 23 lipca 2010 roku.

Zastosowanie powyższych zmian nie miało wpływu na sytuację finansową ani na wyniki działalności Grupy Kapitałowej.

1.4 Nowe Standardy i Interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

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

- 1) MSSF 9 „Instrumenty finansowe” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- 2) Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Ciężka Hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 roku lub po tej dacie),
- 3) Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – transfery aktywów finansowych (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2011 r. lub po tej dacie),
- 4) Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” - Podatek odroczony: realizacja aktywów (obowiązujący od okresów rozpoczynających się 1 stycznia 2012 r. lub po tej dacie).

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa nie zakończyła procesu oszacowania wpływu nowych standardów i interpretacji, które wejdą w życie po dniu bilansowym, na skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej za okres, w którym będą one zastosowane po raz pierwszy.

2 Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych

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

W śródrocznym sprawozdaniu finansowym przestrzegano tych samych zasad polityki rachunkowości i metod obliczeniowych, co w ostatnim rocznym sprawozdaniu finansowym.

2.2 Rok obrotowy

Rokiem obrotowym Grupy Kapitałowej 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.

2.3 Stosowane waluty

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

2.4 Sposób sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządza się i dokumentację konsolidacyjną przechowuje się w siedzibie jednostki dominującej: 20-703 Lublin, ul. Cisowa 11.

2.5 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.

2.6 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 ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia.

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

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

2.7 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.

2.8 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.

2.9 Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

2.9.1 Rzeczowe aktywa trwałe

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

Spółka dominująca na dzień przejścia na MSSF, tj. na dzień 1 stycznia 2006 r. wyceniła rzeczowe aktywa trwałe w wartościach godziwych, przyjmując je za zakładane koszty ustalone na ten dzień.

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

Środki trwałe amortyzowane są metodą liniową. Amortyzacja środków trwałych w tym komponentów odbywa się według 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 PLN 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.

2.9.2 Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

Składnik aktywów trwałych kwalifikuje się jako przeznaczony do sprzedaży, 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 trwale zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

2.9.3 Nieruchomości inwestycyjne

Za nieruchomości inwestycyjne uznaje się nieruchomości, wraz z gruntami bezpośrednio związanymi z tymi nieruchomościami, które traktowane są jako źródło przychodów z czynszów i/lub są utrzymywane ze względu na spodziewany przyrost ich wartości. Nieruchomości inwestycyjne wycenia się początkowo według ceny nabycia/kosztu wytworzenia, uwzględniając koszty transakcji. Po ujęciu początkowym, nieruchomości te wycenia się według wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmiany wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w rachunku zysków i strat w okresie, w którym powstały.

2.9.4 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 PLN, 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.

2.9.5 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 niebędące pożyczkami udzielonymi i należnościami własnymi, aktywami utrzymywanymi do terminu zapadalności, a także niebędące aktywami finansowymi przeznaczonymi do obrotu,
- pożyczki i należności – aktywa finansowe niebędące 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 nieobjętej 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 nieobjętej 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 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.

2.9.6 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,
- 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.

2.9.7 Zapasy

2.9.7.1 Składniki zapasów

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.

2.9.7.2 Materiały i towary

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.

2.9.7.3 Wyroby gotowe

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.

2.9.7.4 Produkcja w toku

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 wskazaną 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”.

2.9.8 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 niższej lub równej kwocie 3 500,00 PLN 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.

2.9.9 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.

2.9.10 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,
 - jest w posiadaniu przede wszystkim z przeznaczeniem do obrotu,
 - jest ono wymagalne w ciągu dwunastu miesięcy od dnia bilansowego,
 - 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.

2.9.11 Zobowiązania finansowe

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

2.9.12 Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

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

2.9.13 Zobowiązania z tytułu podatków

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

2.9.14 Podatek dochodowy

Kalkulacja podatku dochodowego jest oparta na zysku danego okresu i uwzględnia podatek odroczony. Podatek odroczony jest ustalony metodą zobowiązań. Według tej metody spodziewane efekty podatkowe różnic przejściowych są ustalane na podstawie uchwalonych stawek podatkowych i wykazywane jako rezerwy na podatek odroczony lub aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego. Różnice przejściowe są zdefiniowane jako różnice pomiędzy podatkową i bilansową wyceną aktywów i pasywów. Przy kalkulacji podatku

odroczonego uwzględnia się również straty podatkowe z lat poprzednich, które zgodnie z przepisami podatkowymi mogą obniżyć zysk do opodatkowania.

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

2.9.15 Rezerwy

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

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

W zakresie rezerw na świadczenia pracownicze tworzy się rezerwy na koszty premii i ekwiwalentów pieniężnych za niewykorzystane 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 lub Zastępcy Głównego Księgowego. Dopuszcza się nietworzenie rezerwy na świadczenia pracownicze w spółkach Grupy Kapitałowej w przypadku, gdy kwota tych rezerw nie ma istotnego wpływu na sprawozdanie skonsolidowane.

2.9.16 Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Produkcja w toku dotychczas wyceniana była zgodnie z MSR 11 „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.

2.9.17 Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

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

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

2.9.18 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 (nieujmowane 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.

2.9.19 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.

2.9.20 Zaokrąglenia

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

3 Kursy euro

Dane w tysiącach euro przeliczone zostały według kursów ogłaszanych przez Prezesa Narodowego Banku Polskiego.

Pierwszy kwartał 2011:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,011 PLN (kurs średni na 31 marca 2011);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 3,9742 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2011 – 31 marca 2011).

Pierwszy kwartał 2010:

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 3,8622 PLN (kurs średni na 31 marca 2010);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 3,9669 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 1 stycznia 2010 – 31 marca 2010).

4 Opis organizacji grupy kapitałowej Emitenta, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji

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

Tabela 1. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana. Stan na dzień 31 marca 2011 r. oraz na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej Wikana	Procentowy udział Wikana S.A.
1.	WIKANA S.A. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka dominująca	x
2.	WIKANA INVEST Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	WIKANA PROJECT Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	MULTISERWIS Sp. z o.o. ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
8.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. LEGNICA Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
9.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
10.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
11.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
12.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
13.	WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
14.	WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
15.	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. ul.Cisowa 11, 20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	63,4

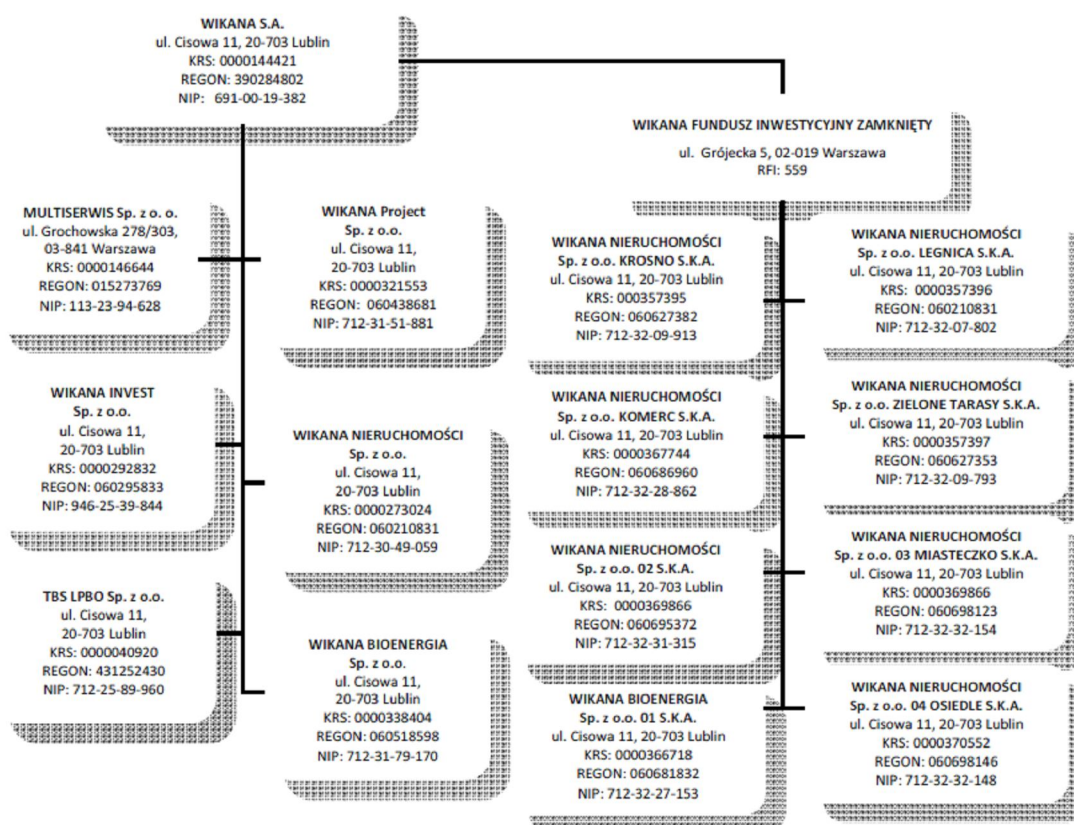
Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Na koniec okresu sprawozdawczego Wikana S.A. była podmiotem dominującym w rozumieniu art. 3 pkt. 37) lit. a) ustawy o rachunkowości dla 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.

Wykres 1. Struktura Grupy Kapitałowej Wikana.



Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

4.1 Wikana S.A.

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO Elpo S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako Masters S.A. Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 r. 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).

4.2 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.

4.3 Wikana Invest Sp. z o.o.

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

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

4.4 Multiserwis Sp. z o.o.

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

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

4.5 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

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

4.6 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.

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

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

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

4.7 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.

4.8 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.

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

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

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

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

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

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

Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A. została zarejestrowana w październiku 2010 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.

4.12 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 będzie prowadziła działalność deweloperską na terenie województw lubelskiego i podkarpackiego.

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

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

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

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

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

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

5 Skutki zmian w strukturze jednostki gospodarczej

Nie odnotowano żadnych skutków zmian w strukturze gospodarczej.

6 Podstawowe dane finansowe

6.1 Pozycje bilansowe

Suma bilansowa na dzień 31 marca 2011 r. wynosi 211 359 tys. PLN wobec 146 159 tys. PLN na dzień 31 marca 2010 r., czyli nastąpił wzrost sumy bilansowej o 44,61%.

Struktura majątkowa ma charakter elastyczny. Udział aktywów obrotowych w sumie bilansowej wynosi 61,74%. Za taki stan rzeczy odpowiada wysoka wartość zapasów, które stanowią 52,09% wszystkich składników majątkowych (110 089 tys. PLN).

Struktura majątkowa względem roku poprzedniego uległa usztywnieniu. Udział aktywów obrotowych na dzień 31 marca 2010 r. w sumie bilansowej wynosi 76,09%.

Obecnie działalność Grupy Kapitałowej jest głównie finansowana kapitałem obcym (53,04% kapitałów ogółem), podczas gdy na dzień 31 marca 2010 r. głównym źródłem kapitałów był kapitał własny (55,61% kapitałów ogółem). Jest to pozytywna tendencja ze względu na niższy koszt pozyskania kapitału obcego wobec kosztu kapitału własnego.

6.2 Rachunek zysków i strat

Przychody ogółem Grupy Kapitałowej za okres od stycznia do marca 2011 r. wyniosły 9 950 tys. PLN, z czego:

- 9 262 tys. PLN stanowiły przychody ze sprzedaży, co daje udział w przychodach ogółem na poziomie 93,09%,
- 638 tys. PLN stanowiły pozostałe przychody operacyjne, co daje udział w przychodach ogółem na poziomie 6,41%,
- 50 tys. PLN stanowiły przychody finansowe, co daje udział na w przychodach ogółem na poziomie 0,50%.

Koszty ogółem Grupy Kapitałowej za okres od stycznia do marca 2011 r. wyniosły 12 387 tys. PLN, z czego:

- 7 750 tys. PLN stanowił koszt sprzedanych produktów, towarów i materiałów, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 62,57%,
- 2 242 tys. PLN stanowił koszt sprzedaży, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 18,10%,
- 1 629 tys. PLN stanowiły koszty ogólnego zarządu, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 13,15%,
- 281 tys. PLN stanowiły pozostałe koszty operacyjne, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 2,27%,
- 484 tys. PLN stanowiły koszty finansowe, co daje udział w kosztach ogółem na poziomie 3,91%.

Na poziomie operacyjnym Grupa Kapitałowa na dzień 31 marca 2011 r. zanotowała stratę w wysokości 2 003 tys. PLN (wobec zysku na dzień 31 marca 2010 r. w wysokości 1 596 tys. PLN).

Za I kwartał 2011 r. Grupa Kapitałowa wygenerowała stratę brutto w wysokości 2 436 tys. PLN oraz stratę netto w wysokości 2 391 tys. PLN (wobec zysku brutto w wysokości 1 569 tys. PLN oraz zysku netto w wysokości 927 tys. PLN za I kwartał 2010 r.).

Najistotniejszą pod względem wielkości korektą konsolidacyjną była korekta przychodów finansowych związana z aktualizacją wartości inwestycji. Jest to wynikiem wzrostu wyceny certyfikatów inwestycyjny wyemitowanych przez Wikana FIZ, które Wikana S.A. nabyła w 2010 r. Wartość certyfikatów podlega całkowitemu wyłączeniu konsolidacyjnemu, ponieważ Wikana FIZ jest akcjonariuszem ośmiu podmiotów zależnych od Wikana S.A.

6.3 Przepływy pieniężne

Na koniec I kwartału 2011 r. przepływy pieniężne ze wszystkich trzech podstawowych obszarów działalności (działalność operacyjna, działalność inwestycyjna, działalność finansowa) miały charakter ujemny. W związku z tym nastąpiło zmniejszenie stanu środków pieniężnych.

Tabela 4. Wybrane informacje z rachunku przepływów pieniężnych. Dane w tys. PLN.

SKONSOLIDOWANY SKRÓCONY RACHUNEK PRZEPŁYWÓW PIENIĘŻNYCH		I kw. 2011	I kw. 2010
A	Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-3 719	2 862
B	Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-386	-264
C	Środki pieniężne z działalności finansowej	-2 213	-1 367
D	Zwiększenie/zmniejszenie netto stanu środków pieniężnych	-6 718	1 231
E	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	10 110	12 179
F	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na koniec okresu	3 392	13 410

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

6.4 Wybrane wskaźniki

W związku ze stratą netto Grupy Kapitałowej (wynik między innymi korekty opisanej w punkcie 6.2), wszystkie wskaźniki rentowności obliczone dla okresu od 1 stycznia 2011 r. do 31 marca 2011 r. przyjmują wartości ujemne.

Tabela 5. Wybrane wskaźniki dla Grupy Kapitałowej Wikana.

Wyszczególnienie	I kw. 2011 r.	I kw. 2010 r.
ROE	-2,45%	1,14%
ROA	-1,13%	0,63%
ROS	-25,81%	3,66%
Rentowność EBIT	-21,61%	6,30%
Rentowność EBITDA	-18,19%	6,80%

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

7 Zwięzły opis dokonań lub niepowodzeń Emitenta w okresie I kwartału 2011 r. wraz z wykazem ważniejszych zdarzeń ich dotyczących

W dniu 3 stycznia 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz BIO POWER Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu zawarły Porozumienie zmieniające – rozwiązujące postanowienia Załącznika nr 2 do Umowy z dnia 8 października 2009 roku o przeniesienie majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego i sprzedaży dokumentacji technicznej. Przedmiotowy załącznik dotyczył możliwości zawarcia umowy, na podstawie której BIO POWER Sp. z o.o. zrealizuje część technologiczną projektu, w tym dostawę urządzeń technologicznych do budowy biogazowni, za wynagrodzeniem nie niższe od kwoty 5 676 000,00 zł. Strony rozwiązały przedmiotową część umowy za porozumieniem stron, bez roszczeń w stosunku do siebie ani emitenta, jako jednostki dominującej.

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. podpisała 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.

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 styczniu 2011 r. Multiserwis Sp. z o.o. zamknął sklep działający pod marką CCC, zlokalizowany w Przemyślu. Obecnie spółka posiada 36 sklepów (15 sklepów CCC, 19 sklepów BOTI oraz 2 sklepy typu „kiermasz”).

W dniu 21 lutego 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Bioenergia Sp. z o.o. umowę pożyczki w wysokości 500 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011, a odsetek 31

marca 2012 r. Spośród pozostałych pożyczek udzielonych w I kwartale 2011 r. w ramach Grupy Kapitałowej najistotniejsze ze względu na kwotę to:

1) pożyczka z dnia 3 stycznia 2011 r., na mocy której Wikana S.A. pożyczyła spółce zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. kwotę w wysokości 910 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0% p. a. Jako termin wymagalności kapitału wskazano 31 grudnia 2011 r., a odsetek 10 stycznia 2012 r.

2) pożyczka z dnia 9 marca 2011 r., na mocy której Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. pożyczyła spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A. kwotę w wysokości 450 000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest stałe i wynosi 6,0% p. a. jako termin wymagalności kapitału oraz odsetek wskazano 31 grudnia 2011 r.

W dniu 25 stycznia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej Spółka Akcyjna umowę kredytową o kredyt obrotowy w rachunku kredytowym w wysokości 1 600 000,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona do poziomu 3 p.p. p.a. w okresie do trzeciego dnia następującego po dniu przedłożenia kredytodawcy odpisu z księgi wieczystej zawierającego prawomocny wpis hipoteki na rzecz Banku BGŻ S.A. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 26 stycznia 2012 r.

W dniu 17 lutego 2011 r. rozpoczęło się Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy Wikana S.A. Zostało ono przerwane do dnia 3 marca 2011 r.

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

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję o obniżeniu kapitału zakładowego z kwoty 33 611 173,86 PLN do kwoty 33 611 173,80 PLN. Zmiana ta wymusiła konieczność zmiany Statutu Spółki.

W dniu 3 marca 2011 r. Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie uchwałą nr 7/III/2011 podjęło decyzję w sprawie połączenia akcji serii A, B, C, D, E, F Spółki w jedną wspólną serię, scalenia (połączenia) akcji Spółki. Resplit zostanie wykonany w stosunku 10:1, czyli wartość nominalna jednej akcji wzrośnie z 0,02 PLN do 0,20 PLN.

W dniu 7 marca 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 dniu 9 marca 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości Spółka Akcyjna umowę o kredyt obrotowy w wysokości 1 654 800,00 PLN. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+3,0 p.p. p.a. Marża banku jest okresowo podwyższona o 2 p.p. p.a. w okresie do uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 czerwca 2013 r.

W dniu 10 marca 2011 r. firma spółki Wikana Słoneczny Stok Sp. z o.o. została zmieniona na Wikana Project Sp. z o.o.

W dniu 15 marca 2011 r. zostało zarejestrowane podwyższenie kapitału zakładowego spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A. o kwotę 400 tys. PLN czyli do kwoty 550 tys. PLN.

W dniu 24 marca 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. rozpoczęła sprzedaż notarialną mieszkań w ramach inwestycji Quadroom w Legnicy.

W dniu 24 marca 2011 r. Wikana S.A. nabyła 764.485 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 PLN każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne zostały nabyte po średniej cenie 0,13 PLN za jedną akcję. Wartość nominalna nabytych akcji własnych wynosi 15.289,70 PLN. Akcje własne Spółki, nabyte na warunkach określonych w Uchwale, o której mowa powyżej, o ile nie zostaną przekazane akcjonariuszowi lub akcjonariuszom na uzupełnienie niedoborów scaleniowych w całości, zostaną zbyte przez Spółkę lub zostaną umorzone w drodze obniżenia kapitału zakładowego Spółki, zgodnie z art. 359 Kodeksu spółek handlowych oraz § 12 i 15 Statutu Spółki.

W dniu 25 marca 2011 r. Spółka nabyła 764 485 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 PLN każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne zostały nabyte po średniej cenie 0,13 PLN za jedną akcję. Wartość nominalna nabytych akcji własnych wynosi 15.289,70 PLN.

W dniu 28 marca 2011 r. Emitent nabył 772 044 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 PLN każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne zostały nabyte po średniej cenie 0,13 PLN za jedną akcję. Wartość nominalna nabytych akcji własnych wynosi 15.440,88 PLN.

W dniu 29 marca 2011 r. Wikana S.A. nabyła 772 142 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 PLN każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne zostały nabyte po średniej cenie 0,13 PLN za jedną akcję. Wartość nominalna nabytych akcji własnych wynosi 15.442,84 PLN.

W dniu 30 marca 2011 r. Wikana S.A. nabyła 841 944 akcji własnych o wartości nominalnej 0,02 PLN każda. Akcje własne, o których mowa powyżej zostały nabyte przez Spółkę na podstawie upoważnienia zawartego w Uchwale nr 9/III/2011 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Wikana S.A. z dnia 3 marca 2011 r. Akcje własne zostały nabyte po średniej cenie 0,13 PLN za jedną akcję. Wartość nominalna nabytych akcji własnych wynosi 16 838,88 PLN.

W dniu 31 marca 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. podpisała z PKO BP aneks nr 1 do umowy kredytowej z dnia 4 listopada 2010 r. Zmianie uległ termin całkowitej wypłaty kredytu z 31 stycznia 2011 r. na 31 marca 2011 r.

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

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

Przychody Spółki Wikana S.A. uzależnione są przede wszystkim od podpisanych aktów notarialnych przenoszących własność, które stanowią wynik prowadzonej sprzedaży. Przesunięcie w czasie podpisania tych aktów lub też sytuacje powodujące odstąpienie od podpisanych umów deweloperskich wpływać będą w dużym stopniu na wynik finansowy Spółki.

Istotnym czynnikiem wpływającym na wynik jest również terminowe dokonywanie wpłat ratałnych przez nabywców mieszkań i lokali. W przypadku wystąpienia znacznych opóźnień w tym zakresie koniecznie będzie pozyskiwanie środków zewnętrznych na realizację inwestycji, co skutkowało będzie zwiększeniem zobowiązań o charakterze finansowym i jednocześnie obniżeniem marży na sprzedaży.

9 Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności emitenta w prezentowanym okresie

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

10 Szacunki księgowe i założenia

Sporządzenie skróconego śródrocznego skonsolidowanego 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 skróconego sprawozdania finansowego były takie same jak stosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 r.

11 Informacje dotyczące emisji, wykupu i spłaty dłużnych i kapitałowych papierów wartościowych

Nie wystąpiły żadne zdarzenia w tym zakresie.

12 Informacje dotyczące dywidendy

W I kwartale 2011 r. nie podjęto żadnej decyzji w kwestii dywidendy ani nie miała miejsce wypłata dywidendy.

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

Dla potrzeb prezentacji w poprzednich sprawozdaniach finansowych wyodrębniono dwa główne segmenty branżowe działalności Grupy Kapitałowej Wikana:

- działalność deweloperska,
- handel detaliczny obuwem.

W związku z powołaniem w 2010 roku w ramach Grupy Kapitałowej Wikana kolejnych spółek z branży bioenergetycznej oraz w związku ze stopniem zaawansowania prac związanych z budową pierwszej biogazowni, począwszy od daty niniejszego sprawozdania Emitent wyróżnia dodatkowo segment:

- odnawialne źródła energii.

W poniższej tabeli, w związku ze zmianą sposobu segmentacji przychodów, aby uzyskać porównywalność z danymi za I kwartał 2011 r., przychody i koszty poniesione w I kwartale 2010 r. zostały zaprezentowane w rozbiciu na trzy segmenty.

Tabela 2. Segmentacja przychodów za I kwartał 2011 r. Dane w tys. PLN.

WYSZCZEGÓLNIENIE		Kategoria					
		Działalność deweloperska	Odnawialne źródła energii	Handel detaliczny obuwem	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolidacyjne	Suma
1	Przychody ze sprzedaży	4 480	0	4 552	722	-492	9 262
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	4 742	0	3 045	369	-406	7 750
3	Koszty sprzedaży	477	0	1 968	0	-203	2 242
4	Koszty zarządu	1 021	122	346	233	-93	1 629
5	Pozostałe przychody operacyjne	1 390	0	39	115	-907	637
6	Pozostałe koszty operacyjne	1 373	0	63	5	-1 159	282
7	Zysk operacyjny	-1 743	-122	-831	230	463	-2 003
8	Przychody finansowe	33	0	0	6 144	-6 127	50
9	Koszty finansowe	21	45	62	381	-25	484
10	Zysk z działalności gospodarczej	-1 731	-167	-893	5 993	-5 639	-2 437
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0	0
12	Zysk brutto	-1 731	-167	-893	5 993	-5 639	-2 437
13	Obciążenia wyniku brutto	1 119	0	0	0	-1 189	-70
14	Zysk/strata netto	-2 850	-167	-893	5 993	-4 474	-2 391
15	Aktywa/Pasywa segmentu	200 358	11 326	17 480	37 417	-54 822	211 759

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela 3. Segmentacja przychodów za I kwartał 2010 r. Dane w tys. PLN.

WYSZCZEGÓLNIENIE		Kategoria					
		Działalność deweloperska	Odnawialne źródła energii	Handel detaliczny obuwem	Wartości nieprzypisane segmentom	Korekty konsolidacyjne	Suma
1	Przychody ze sprzedaży	20 320	0	5 197	0	-179	25 338
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	16 991	0	3 205	0	-117	20 079
3	Koszty sprzedaży	412	0	1 899	0	-85	2 226
4	Koszty zarządu	800	30	293	0	191	1 314
5	Pozostałe przychody operacyjne	44	0	0	0	0	44
6	Pozostałe koszty operacyjne	65	0	103	0	0	168
7	Zysk operacyjny	2 096	-30	-303	0	-168	1 595
8	Przychody finansowe	69	0	0	93	-53	109
9	Koszty finansowe	92	0	60	6	-22	136
10	Zysk z działalności gospodarczej	2 073	-30	-363	87	-197	1 570
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	0	0	0	0	0	0
12	Zysk brutto	2 072	-30	-363	87	-197	1 569
13	Obciążenia wyniku brutto	649	0	0	0	-7	642
14	Zysk/strata netto	1 423	-30	-363	87	-190	927
15	Aktywa/Pasywa segmentu	136 578	1 892	18 402	10 123	-20 836	146 159

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

14 Zdarzenia po zakończeniu okresu śródrocznego

W dniu 11 kwietnia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Alior Bank S.A. z siedzibą w Warszawie aneks do umowy kredytu nieodnawialnego na finansowanie bieżącej działalności udzielonego przez Alior Bank na podstawie umowy kredytowej z dnia 21 czerwca 2010 r. Zgodnie z postanowieniami przedmiotowego aneksu zmianie uległ harmonogram spłaty kredytu oraz termin spłaty ostatniej raty kredytu, który został ustalony na dzień 30 czerwca 2011 r. Pozostałe warunki umowy kredytowej pozostały niezmienione.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A. umowę kredytu obrotowego w rachunku kredytowym w wysokości 5 800 000,00 PLN. Termin wymagalności kredytu określono na 28 lutego 2013 r. Marża banku jest okresowo podwyższona o 2 p.p. p.a. w okresie do uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 3M+ 2 p.p. p.a. W związku z podpisaniem umowy powstały następujące aktywa warunkowe: hipoteka łączna o sumie 8 700 000,00 PLN, pełnomocnictwo do wszystkich rachunków kredytobiorcy oraz rachunków podmiotach zależnych wprowadzonych przez kredytodawcę, weksel własny in blanco.

W dniu 15 kwietnia 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. podpisała z PKO BP aneks nr 2 do umowy kredytowej z dnia 4 listopada 2010 r. Zmieniono harmonogram spłat w taki sposób, że do dnia 17 czerwca 2011 r. ma nastąpić spłata jednej raty miesięcznej (w umowie wskazywano, że do tego dnia miała nastąpić spłata trzech rat miesięcznych).

W dniu 18 kwietnia 2011 r. spółce Wikana S.A. przyznano I miejsce w rankingu 100 spółek giełdowych najszybciej budujących wartość w sektorze budowlanym i deweloperskim.

W dniu 20 kwietnia 2011 r. Pan Tomasz Grodzki został powołany na stanowisko Prezesa Zarządu spółki Wikana Project Sp. z o.o.

W dniu 21 kwietnia 2011 r. spółka Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A. uzyskała pozytywną decyzję w zakresie pozwolenia na budowę budynków H i J w ramach inwestycji Świerkowa Aleja w Zamościu.

W dniu 26 kwietnia 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. rozpoczęła sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach Osiedla Olimpijskiego w Puławach.

W dniu 29 kwietnia 2011 r. Wikana Project Sp. z o.o. rozpoczęła budowę Osiedla Olimpijskiego w Puławach. W ramach inwestycji powstanie 69 mieszkań o łącznej powierzchni 3 475,94 m².

W dniu 29 kwietnia 2011 r. podpisano aneksy do pięciu umów pożyczek pomiędzy Wikana S.A. (pożyczkodawca) a Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A. (pożyczkobiorca) zawartych na łączną kwotę 4 070 000,00 PLN. Aneksami zmieniono termin wymagalności wszystkich pożyczek na dzień 31 grudnia 2011 r.

W dniu 5 maja 2011 r. Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A. rozpoczęła sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach trzeciego etapu inwestycji Osiedle Panorama w Rzeszowie.

W dniu 9 maja 2011 r. zostało zarejestrowane obniżenie kapitału zakładowego spółki Wikana S.A. do kwoty 33 611 173,80 PLN. W tym samym dniu został zarejestrowany nowy tekst jednolity Statutu Spółki.

W dniach 11-13 maja 2011 r. reprezentacja spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o. wzięła udział w Międzynarodowych Targach Energii i Ochrony Środowiska GENERA 2011 w Madrycie, podczas których były prowadzone rozmowy z potencjalnymi kontrahentami.

W dniu 13 maja 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej umowę kredytu inwestycyjnego w wysokości 11 500 000,00 PLN. Termin wymagalności kredytu określono na 31 stycznia 2012 r. Marża banku jest okresowo podwyższona o 1 p.p. p.a. w okresie do uprawomocnienia się wpisu hipoteki na rzecz banku. Oprocentowanie kredytu jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+ 2 p.p. p.a. W związku z

podpisaniem umowy powstały następujące aktywa warunkowe: hipoteka łączna do kwoty 17.250.000,00 PLN (nieruchomość należy do Wikana S.A.), pełnomocnictwo do rachunku kredytobiorcy prowadzonego przez oddział obsługujący kredyt, weksel własny in blanco poręczony przez Wikana S.A., pełnomocnictwo do rachunku bieżącego poręczyciela wekslowego (Wikana S.A.) prowadzonego w Banku Gospodarki Żywnościowej, cesja wierzytelności na rzecz Banku Gospodarki Żywnościowej z umowy o dofinansowanie przedmiotowego projektu inwestycyjnego z Funduszy Strukturalnych.

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

W okresie od zakończenia ostatniego roku obrotowego do końca okresu śródrocznego objętego niniejszym sprawozdaniem wystąpiły następujące zmiany zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych.

W dniu 25 stycznia 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Gospodarki Żywnościowej umowę kredytu obrotowego w wysokości 1 600 000,00 PLN. W związku z tym powstały następujące aktywa warunkowe:

- 1) weksel do kwoty kredytu,
- 2) pełnomocnictwo dla Banku Gospodarki Żywnościowej do dysponowania środkami zgromadzonymi na rachunkach Spółki, prowadzonymi w oddziale, będącym stroną umowy,
- 3) hipoteka do kwoty 2 400 000,00 PLN.

W dniu 17 lutego 2011 r. wygasła gwarancja bankowa z dnia 17 lutego 2010 r., udzielona na rzecz Wikana S.A. przez Bank Gospodarki Żywnościowej.

W dniu 9 marca 2011 r. Wikana S.A. podpisała z Bankiem Polskiej Spółdzielczości umowę o kredyt obrotowy w wysokości 1 654 800,00 PLN. W związku z tym powstały następujące zobowiązania warunkowe:

- 1) weksel do kwoty kredytu,
- 2) hipoteka do kwoty 2 813 160,00 PLN,
- 3) pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem Spółki, prowadzonym w oddziale, będącym stroną umowy,
- 4) oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji w trybie art. 97 Prawa bankowego.

16 Stanowisko Zarządu odnośnie możliwości zrealizowania wcześniej publikowanych prognoz wyników na dany rok

Spółka nie publikowała prognoz na rok 2011.

17 Akcjonariusze posiadający co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu akcjonariuszy Spółki Wikana S. A. na dzień przekazania raportu

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w strukturze własności znacznych pakietów akcji Emitenta. Pan Adam Buchajski, Członek Rady Nadzorczej posiada 1 047 813 626 akcji, co stanowi 62,35% kapitału zakładowego Spółki, przy czym bezpośrednio posiada 52 481 451 akcji, co stanowi 3,12 % kapitału zakładowego Spółki, a poprzez podmiot zależny Ipnihome Limited z siedzibą w Larnace, posiada 995 332 175 akcji, co stanowi 59,23% kapitału zakładowego Emitenta.

18 Zestawienie stanu posiadania akcji lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące w spółce Wikana S. A. na dzień przekazania raportu

W okresie od przekazania poprzedniego raportu okresowego nie wystąpiły zmiany w stanie posiadania akcji Emitenta lub uprawnień do nich przez osoby zarządzające i nadzorujące Emitenta.

Na dzień przekazania niniejszego raportu Pani Agnieszka Buchajska, Członek Rady Nadzorczej posiada 38 260 469 sztuk akcji Wikana S.A. (2,28% kapitału zakładowego Spółki), a wraz z podmiotem zależnym Renale Management Limited 59 528 430 sztuk akcji, co stanowi 3,54% kapitału zakładowego Spółki.

Informacja o stanie posiadania akcji Emitenta przez Pana Adam Buchajski, Członka Rady Nadzorczej została przedstawiona w punkcie 14 powyżej.

Pan Robert Gajor posiada 2 400 akcji Spółki.

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

19 Informacja o istotnych postępowaniach toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej dotyczących Wikana S.A. oraz spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana

W I kwartale 2011 r., jak i do dnia sporządzenia niniejszego raportu nie toczyły się ani nie były wszczynane postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności Wikana S.A. lub jednostek zależnych, których wartość stanowi co najmniej 10% kapitałów własnych Wikana S.A., ani też dwa lub więcej postępowania dotyczące zobowiązań lub wierzytelności, których łączna wartość stanowiłaby co najmniej 10% kapitałów własnych Spółki.

Spośród postępowań (o niższej wartości przedmiotu sporu) wykazanych w sprawozdaniu z działalności Zarządu za rok 2010 zakończeniu uległo jedno, które zostało

rozstrzygnięte na korzyść Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. - w dniu 15 marca 2011 r. Sąd Apelacyjny w Krakowie wydał wyrok w sprawie oddalenia apelacji Prokuraturii Generalnej i utrzymany został wyrok Sądu Okręgowego w Krakowie zasądający na rzecz spółki kwotę 252 tys. PLN.

20 Informacja o zawarciu przez Wikana S.A. lub jednostkę od niego zależną transakcji nietypowych z podmiotami powiązanymi

W I kwartale 2011 r. nie wystąpiły transakcje z podmiotami powiązanymi, które pojedynczo lub łącznie byłyby istotne i zawarte na innych warunkach niż rynkowe.

21 Poręczenia kredytu lub pożyczki lub udzielenie gwarancji

W I kwartale 2011 r. żadna ze spółek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana nie udzielała nowych gwarancji oraz poręczeń kredytów lub pożyczek.

22 Inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Wikana S.A. i Grupy Kapitałowej Wikana

Poza przedstawionymi nie występują inne informacje istotne dla oceny sytuacji kadrowej, majątkowej, finansowej oraz wyniku finansowego Wikana S.A. i Grupy Kapitałowej Wikana.

23 Wskazanie czynników, które w ocenie Wikana S.A. będą miały wpływ na wyniki osiągnięte przez emitenta w perspektywie co najmniej kolejnego kwartału

Wyniki finansowe Spółki i Grupy Kapitałowej w następnym kwartale uzależnione będą, między innymi od sytuacji makroekonomicznej kraju oraz od planowego oddania inwestycji. Dodatkowo na osiągane przez firmę wyniki w perspektywie kolejnego kwartału mają zjawiska sezonowości opisane w pkt. 9 niniejszego sprawozdania.

Lublin, dnia 16 maja 2011 r.

Sylwester Bogacki

Tomasz Grodzki

Prezes Zarządu

Wiceprezes Zarządu