

Grupa Kapitałowa WIKANA

Rozszerzony skonsolidowany raport półroczny za okres 01.01.2019-30.06.2019



Lublin, dnia 18 września 2019 r.

Spis treści

1.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	3
2.	Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego	4
3.	Informacje o Jednostce Dominującej oraz o jednostkach zależnych objętych sprawozdaniem skonsolidowanym	5
3.1.	Dane Spółki Dominującej	5
3.2.	Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki konsolidowane w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym)	5
4.	Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
4.1.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	8
4.2.	Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych	8
4.3.	Istotne oceny i oszacowania	8
4.4.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe	8
4.5.	Sezonowość	8
4.6.	Zmiany zasad rachunkowości	8
4.7.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	9
5.	Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe	13
6.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego	18
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności	18
6.2.	Przychody ze sprzedaży	21
6.3.	Nieruchomości inwestycyjne	21
6.4.	Zapasy	23
6.5.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	23
6.6.	Akcje i akcjonariat	24
6.7.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	25
6.8.	Zobowiązania z tytułu obligacji	29
6.9.	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	30
6.10.	Zobowiązania warunkowe	30
6.11.	Rezerwy	30
6.12.	Przychody przyszłych okresów	31
6.13.	Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej	31
6.14.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	31
6.15.	Odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych	32
7.	Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe	33
8.	Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego jednostkowego sprawozdania finansowego	38
8.1.	Zapasy	38
8.2.	Rezerwy	38
8.3.	Transakcje z podmiotami powiązanymi	38

1. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 28 czerwca 2019 roku: 4,2520 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2019 roku: 4,2880 EUR/PLN (po I półroczu 2018 r.: 4,2395 EUR/PLN).

Pozycja bilansu	30-cze-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Aktywa razem	205 520	48 335	230 686	53 648
Aktywa trwałe	82 478	19 398	81 399	18 930
Aktywa obrotowe	123 042	28 937	144 582	33 624
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	-	-	4 705	1 091
Pasywa razem	205 520	48 335	230 686	53 648
Kapitał własny	48 314	11 363	42 121	9 796
Zobowiązania długoterminowe	45 267	10 646	48 482	11 275
Zobowiązania krótkoterminowe	111 939	26 326	140 083	32 577

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej	01-sty-19 30-cze-19		01-kwi-19 30-cze-19		01-sty-18 30-cze-18		01-kwi-18 30-cze-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>								
Przychody ze sprzedaży	60 089	14 013	13 514	3 176	28 811	6 796	13 946	3 238
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	11 826	2 758	2 342	551	5 722	1 350	2 916	678
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	9 522	2 221	1 793	423	3 466	818	1 560	362
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	6 863	1 601	575	138	(216)	(51)	(499)	(119)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	6 193	1 444	12	6	(216)	(51)	(479)	(114)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 193	1 444	12	6	(216)	(51)	(479)	(114)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,31	0,07	0,00	0,00	(0,01)	(0,00)	(0,02)	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,31	0,07	0,00	0,00	(0,01)	(0,00)	(0,02)	(0,00)

Pozycja w śródrocznym skróconym skonsolidowanym rachunku przepływów pieniężnych	01-sty-19 30-cze-19		01-sty-18 30-cze-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach</i>				
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	265	62	11 188	2 639
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	579	135	(268)	(63)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 280)	(1 931)	(5 834)	(1 376)
Przepływy pieniężne razem	(7 436)	(1 734)	5 086	1 200

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Lublin, 18 września 2019 roku

2. Wybrane dane finansowe dotyczące śródrocznego jednostkowego sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 28 czerwca 2019 roku: 4,2520 EUR/PLN (na 31 grudnia 2018 roku: 4,3000 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez NBP na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca I półrocza 2019 roku: 4,2880 EUR/PLN (po I półroczu 2018 r.: 4,2395 EUR/PLN).

Pozycja bilansu <i>w tysiącach</i>	30-cze-19		31-gru-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	49 272	11 588	52 240	12 149
Aktywa trwałe	26 610	6 258	24 290	5 649
Aktywa obrotowe	22 662	5 330	27 950	6 500
Pasywa razem	49 272	11 588	52 240	12 149
Kapitał własny	32 505	7 645	32 137	7 474
Zobowiązania długoterminowe	3 112	732	5 192	1 207
Zobowiązania krótkoterminowe	13 654	3 211	14 911	3 468

Pozycja w śródrocznym skróconym sprawozdaniu jednostkowym z całkowitych dochodów Emitenta <i>w tysiącach</i>	01-sty-19 30-cze-19		01-kwi-19 30-cze-19		01-sty-18 30-cze-18		01-kwi-18 30-cze-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	2 224	519	692	162	8 661	2 043	7 998	1884
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	1 460	340	324	76	564	133	302	70
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	1 325	309	259	61	251	59	63	14
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	863	201	39	9	(228)	(54)	(174)	(41)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	369	86	(455)	(106)	(228)	(54)	(174)	(41)
Całkowite dochody ogółem	369	86	(455)	(106)	(228)	(54)	(174)	(41)
Zysk (strata) przypadająca na 1 akcję:								
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,02	0,00	(0,02)	(0,01)	(0,01)	(0,00)	(0,01)	(0,00)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,02	0,00	(0,02)	(0,01)	(0,01)	(0,00)	(0,01)	(0,00)

Pozycja w śródrocznym skróconym rachunku przepływów pieniężnych <i>w tysiącach</i>	01-sty-19 30-cze-19		01-sty-18 30-cze-18	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	3 788	883	(2 252)	(531)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 383)	(322)	2 125	501
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 447)	(571)	116	27
Przepływy pieniężne razem	(42)	(10)	(11)	(3)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleta
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

3.1. Dane Spółki Dominującej

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres kończący się 30 czerwca 2019 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą” albo „Grupą Kapitałową”).

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

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

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

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

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

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

4. Podstawa prezentacji i przygotowania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

4.1. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe WIKANA S.A. („śródroczne skrócone sprawozdania finansowe”) sporządzono za okres 6 miesięcy zakończony 30 czerwca 2019 roku.

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

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

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

4.2. Podstawa sporządzania śródrocznych skróconych sprawozdań finansowych

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

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

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

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe oraz śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe nie podlegają zatwierdzeniu przez organ zatwierdzający zgodnie z art. 53 ustawy o rachunkowości z dnia 29 września 1994 r. Śródroczne skrócone sprawozdania finansowe podpisuje kierownik jednostki, tj. Zarząd Spółki oraz - w przypadku wyznaczenia - osoba, której powierzono prowadzenie ksiąg rachunkowych. Niniejsze śródroczne skrócone skonsolidowane i jednostkowe sprawozdanie finansowe zostały podpisane w dniu 18 września 2019 r.

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

4.3. Istotne oceny i oszacowania

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

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

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

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

4.5. Sezonowość

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

4.6. Zmiany zasad rachunkowości

Nie wystąpiły w stosunku do ostatniego opublikowanego rocznego sprawozdania finansowego za wyjątkiem zmian opisanych w punkcie 4.7.

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

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

Zastosowano takie same zasady dla okresu bieżącego i porównawczego.

Zmiany wynikające ze zmian MSSF

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

- MSSF 16 Leasing

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

Szczegóły dotyczące wdrożenia MSSF 16 zostały ujęte na końcu noty.

- Zmiana w MSSF 9: Przedpłaty z ujemną rekompensatą

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

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

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

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

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

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

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

- KIMSF 23 Niepewność w zakresie sposobów ujmowania podatku dochodowego

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

Zmiany wprowadzone samodzielnie przez Grupę

Grupa nie dokonała korekty prezentacyjnej danych porównywalnych za rok obrotowy kończący się w dniu 31 grudnia 2018 roku.

Standardy nieobowiązujące (Nowe standardy i interpretacje)

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

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

- **MSSF 14 Regulatory Deferral Accounts**

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

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

- **MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe**

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

Grupa zastosuje nowy standard od 1 stycznia 2021 r.

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

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

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

- **Zmiana w MSSF 3 Połączenia jednostek**

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

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

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

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

Grupa zastosuje zmieniony standard od 1 stycznia 2020 r.

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

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

Skutki wdrożenia MSSF 16 w Grupie Kapitałowej WIKANA

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

Na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa zidentyfikowała obecnie występujące umowy leasingu finansowego, leasingu operacyjnego i umowy nieujmowane do tej pory jako leasing, a mogące spełniać definicję leasingu zgodnie z MSSF 16. W następnym kroku Grupa określiła zasady rachunkowości i szczegółową metodologię wdrożenia nowego standardu.

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

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

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

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

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

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

W ramach prowadzonej działalności na dzień 1 stycznia 2019 roku Grupa rozpoznała następujące aktywa/grupy aktywów z tytułu prawa do użytkowania:

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

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

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF 16 na wybrane wskaźniki zadłużenia:

	31.12.2018	01.01.2019
Wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem	18,3%	18,1%
Wskaźnik zadłużenia ogólnego (zobowiązania ogółem/aktywa ogółem)	81,7%	81,9%
Wskaźnik struktury kapitału (kapitał własny/zobowiązania ogółem)	22,3%	22,1%
Wskaźnik zadłużenia kapitału własnego (zobowiązania ogółem/kapitał własny)	447,7%	452,4%

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

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

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

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

Wpływ zastosowania MSSF na wynik finansowy za 1 półrocze 2019:

W okresie 1 półrocza 2019 roku na skutek zastosowania MSSF 16 łączne koszty amortyzacji dla aktywów z tytułu prawa do użytkowania wyniosły 137 tys. złotych, natomiast koszty odsetkowe wyniosły 36 tys. zł.

Oznacza to spadek kosztów o 8 tys. zł w relacji do kosztów w kwocie 180 tys. zł jakie byłyby z tego tytułu w 1 półroczu 2019 r. ujęte liniowo gdyby MSSF 16 nie został zastosowany.

5. Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.					
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-kwi-19	01-sty-18	01-kwi-18
		30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-18 (dane niebadane)	30-cze-18 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	60 089	13 514	28 811	13 946
Koszt własny sprzedaży		(48 263)	(11 172)	(23 089)	(11 030)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		11 826	2 342	5 722	2 916
Koszty sprzedaży		(1 360)	(645)	(1 118)	(366)
Koszty ogólnego zarządu		(2 090)	(996)	(2 177)	(1 097)
Pozostałe przychody operacyjne		4 447	3 969	1 522	329
Pozostałe koszty operacyjne		(3 329)	(2 903)	(493)	(228)
Zyski (Straty) z inwestycji		28	26	10	6
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		9 522	1 793	3 466	1 560
Koszty finansowe		(2 659)	(1 218)	(3 675)	(2 051)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		6 863	575	(209)	(492)
Podatek dochodowy		(670)	(563)	(7)	13
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		6 193	12	(216)	(479)
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		6 193	12	(216)	(479)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem		6 193	12	(216)	(479)
Zysk/(Strata) netto przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		6 193	12	(216)	(479)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem przypadające na:					
Akcjonariuszy jednostki dominującej		6 193	12	(216)	(479)
Udziałowców niekontrolujących		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	6.7	0,31	0,00	(0,01)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	6.7	0,31	0,00	(0,01)	(0,02)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,31	0,00	(0,01)	(0,02)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,31	0,00	(0,01)	(0,02)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choleś
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>			
	Nota	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		14 154	12 900
Wartości niematerialne		2 354	2 364
Nieruchomości inwestycyjne	6.3	64 053	63 554
Udzielone pożyczki		-	-
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 427	2 034
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		490	547
Aktywa trwałe razem		82 478	81 399
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.4	103 751	118 214
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.5	6 946	6 568
Krótkoterminowe aktywa finansowe		54	73
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		12 291	19 727
Aktywa obrotowe razem		123 042	144 582
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży		-	4 705
Aktywa razem		205 520	230 686

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Bilans

Na dzień 30 czerwca 2019 r. w tysiącach złotych	Nota	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	6.6	40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		181	181
Kapitał zapasowy		130 510	129 229
Kapitał rezerwowy		2 300	-
Zyski zatrzymane		(124 707)	(127 319)
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		48 314	42 121
Udziały niekontrolujące		-	-
Kapitał własny razem		48 314	42 121
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	15 082	16 219
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	1 107	-
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		10 577	12 805
Rezerwy	6.12	4	4
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.12	4	4
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego		407	447
Pozostałe zobowiązania	6.10	16 050	16 842
Dotacje	6.13	2 040	2 165
Zobowiązania długoterminowe razem		45 267	48 482
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.8	26 194	25 064
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.9	22 000	28 516
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		1 024	690
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		653	1
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.10	20 894	20 000
Rezerwy	6.12	1 544	1 095
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.12	109	46
Przychody przyszłych okresów	6.13	39 630	64 718
w tym dotacje	6.13	251	251
Zobowiązania krótkoterminowe razem		111 939	140 083
Zobowiązania razem		157 206	188 565
Kapitał własny i zobowiązania razem		205 520	230 686

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r. w tysiącach złotych	01-sty-19	01-sty-18
	30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-18 (dane niebadane)
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Zysk (Strata) netto za okres	6 193	(216)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	898	605
Przychody z tytułu odsetek	(28)	(10)
Koszty finansowe	2 636	2 917
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(228)	-
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych	23	710
Zmiana stanu zapasów	14 463	1 604
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	(378)	(2 213)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	466	(4 064)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów	1 434	1 039
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(25 214)	10 816
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	265	11 188
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	4 080	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	(3 999)	400
Zbycie nieruchomości inwestycyjnej	477	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(668)
Pożyczki spłacone	21	-
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	579	(268)
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	9 678	12 050
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(9 987)	(15 223)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(444)	(398)
Odsetki zapłacone	(2 118)	(2 263)
Wykup obligacji	(5 409)	-
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(8 280)	(5 834)
Przepływy pieniężne netto, razem	(7 436)	5 086
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	19 727	10 126
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów	-	-
Środki pieniężne na koniec okresu	12 291	15 212
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	10 507	12 261

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.

Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niekontrolujące	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	40 030	0	116 229	0	181	(109 984)	46 456	-	46 456
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(216)	(216)	-	(216)
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	(216)	(216)	-	(216)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	12 999	-	-	(12 999)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2018r.	40 030	0	129 228	0	181	(123 199)	46 240	-	46 240
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	40 030	0	129 229	0	181	(127 319)	42 121	-	42 121
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	6 193	6 193	-	6 193
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	6 193	6 193	-	6 193
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	3 581	-	-	(3 581)	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 r.	40 030	0	130 510	2 300	181	(124 707)	48 314	-	48 314

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

6. Informacja dodatkowa do śródrocznego skróconego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

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

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

Kryteria łączenia w segmenty

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

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

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

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-19	30-cze-18	30-cze-19	30-cze-18	30-cze-19	30-cze-18	30-cze-19	30-cze-18	30-cze-19	30-cze-18
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	54 457	22 738	3 396	3 468	2 235	2 605	-	-	60 089	28 811
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	3 813	10 724	28	48	39	36	(3 880)	(10 809)	-	-
Przychody od odbiorców razem	58 270	33 463	3 424	3 516	2 274	2 641	(3 880)	(10 809)	60 089	28 811
Wynik segmentu	10 173	2 088	1 432	2 019	(1 139)	496	-	-	10 466	4 604
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	3 685	1 240	665	84	126	208	-	-	4 476	1 532
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(4 492)	(2 202)	(761)	(259)	(166)	(209)	-	-	(5 419)	(2 670)
Zysk na działalności operacyjnej segmentu	9 366	1 126	1 336	1 845	(1 180)	495	-	-	9 522	3 466
Koszty finansowe	(2 022)	(2 115)	(585)	(1 749)	(52)	(81)	-	-	(2 659)	(3 675)
Podatek dochodowy	(518)	(10)	(101)	5	(51)	(2)	-	-	(670)	(7)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej segmentu	6 826	(998)	650	371	(1 283)	411	-	-	6 193	(216)
Wynik na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	6 826	(998)	650	371	(1 283)	411	-	-	6 193	(216)

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	30-cze-19	31-gru-18	30-cze-19	31-gru-18	30-cze-19	31-gru-18	30-cze-19	31-gru-18	30-cze-19	31-gru-18
Aktywa segmentu	222 833	264 029	61 835	68 087	18 918	19 460	(110 757)	(141 074)	192 829	210 502
Nieprzypisane aktywa	-	-	-	-	-	-	-	-	12 691	20 184
Aktywa razem									205 520	230 686
Zobowiązania segmentu	152 804	227 712	21 865	23 465	24 085	22 298	(96 061)	(142 121)	102 694	131 354
Nieprzypisane zobowiązania	-	-	-	-	-	-	-	-	54 513	57 211
Zobowiązania razem									157 206	188 565

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18
Przychody ze sprzedaży wyrobów deweloperskich*	54 369	22 631
Przychody z najmu	2 862	3 415
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	2 207	2 582
Przychody ze sprzedaży towarów	510	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	141	183
Przychody ogółem	60 089	28 811

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

6.3. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2019 roku	63 554
Efekt zastosowania MSSF 16	624
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(219)
Przeniesienie Nieruchomości inwestycyjnej z zapasów	228
Zmiana wartości godziwej	(134)
Wartość netto na 30 czerwca 2019 roku	64 053
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Przeniesienie do aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży*	(4 472)
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(868)
Zmiana wartości godziwej	(799)
Wartość netto na koniec 2018 roku	63 554
Wartość netto na początek 2018 roku	69 693
Sprzedaż	(174)
Zmiana wartości godziwej	(135)
Wartość netto na 30 czerwca 2018 roku	69 384

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

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18
Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów		
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	2 722	3 357
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	1 953	497

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

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

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

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

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

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

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

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

W okresie sprawozdawczym zakończonym 30 czerwca 2019 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

6.4. Zapasy

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	31-gru-18
Materiały	621	1 054
Produkty w toku	90 966	110 776
Wyroby gotowe	12 025	6 228
Towary	139	156
	103 751	118 214

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2019 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	36 154	1 173	-
Inwestycja Lublin Misjonarska	-	-	-	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	195	1 221	-
Inwestycja Lublin Niecała	-	4 027	-	-
Inwestycja Lublin Sky House	-	-	65	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	-	-	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	589	8 435	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	22 786	-	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	-	-	-	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	-	3 075	-	-
Inwestycja Przemysł Parkowa Dzielnica	-	9 334	-	-
Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja	-	-	10	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	-	6 536	-	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 221	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Nova Targowa	-	2 460	390	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	4 545	-	-
Inwestycja Zamość Fabryczna	-	44	-	-
Odnawialne źródła energii	621	-	715	-
Pozostałe	-	-	16	139
	621	90 966	12 025	139

Wartość odpisów zapasów na 30 czerwca 2019 r. wyniosła 552 tys. zł (2018: 601 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika wyłącznie ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

6.5. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	31-gru-18
Należności z tytułu dostaw i usług	1 962	2 460
Pozostałe należności	656	1 042
Należności z tytułu podatków	3 773	2 750
Rozliczenia międzyokresowe	555	316
	6 946	6 568

W okresie objętym sprawozdaniem spółki wchodzące w skład Grupy utworzyły odpisy aktualizujące wartość należności w wysokości 2 117 tys. zł. Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu utraty wartości wyniósł na dzień 30 czerwca 2019 r.: 3 912 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 1 808 tys. zł), w tym 980 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 994 tys. zł).

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

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

* Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 29.12.2016 r.

** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 25.04.2016 r.

*** Zgodnie z informacją akcyonariusza z dnia 24.01.2019 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A.

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

Informacje o wypłaconych dywidendach

W okresie od 1 stycznia 2019 r. do 30 czerwca 2019 r. oraz do dnia sporządzenia niniejszego raportu spółki z Grupy Kapitałowej nie wypłacały dywidendy.

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

Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 30.06.2019 r.

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 30 czerwca 2019 roku i na 30 czerwca 2018 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18
Podstawowy zysk/(strata)	6 193	(216)

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	30-cze-19	30-cze-18
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	20 014 797	20 014 797
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	20 014 797	20 014 797
	30-cze-19	30-cze-18
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	20 014 797	20 014 797
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	20 014 797	20 014 797
Podstawowy zysk/(strata) na jedną akcję	0,31	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) na jedną akcję	0,31	(0,01)

6.7. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju	30-cze-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
Kredyty bankowe	24 011	23 407
Pożyczki	17 265	17 876
<i>w tym:</i>		
część długoterminowa	15 082	25 064
część krótkoterminowa	26 194	16 219
Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	30-cze-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	26 194	25 064
powyżej 1 roku do 3 lat	3 079	3 600
powyżej 3 do 5 lat	2 749	2 755
powyżej 5 lat	9 254	9 864
Kredyty i pożyczki razem	41 276	41 283
Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)	30-cze-19	31-gru-18
<i>w tysiącach złotych</i>		
w walucie polskiej	38 521	38 239
w walutach obcych	2 755	3 044
Kredyty i pożyczki razem	41 276	41 283

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyzna na kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1207991 26.04.2012	4 515	2 356	30.04.2027	Zmienne	Depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1 575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie WIKANA S.A.; cesja z gwarancji bankowej
Santander Bank Polska S.A. (dawniej Deutsche Bank PBC S.A.)	KNK/1300999 17.01.2013	1 868	399	01.02.2021	Zmienne	Hipoteka do kwoty 675 tys. EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości na kwotę nie mniejszą niż 5 060 tys. zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie WIKANA SA wg. Prawa cywilnego do kwoty 675 tys. EUR; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu ustanowienie depozytu pieniężnego w minimalnej wysokości 21 tys. EUR
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/2000 15.12.2000	1 719	1 495	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości; cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe; umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2002 24.07.2002	2 900	1 820	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości; cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/15/2002 27.09.2002	4 000	3 296	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości; cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2003 27.05.2003	7 300	3 646	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości; cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe

Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 58/2006 05.09.2006	2 454	1 270	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/10 59/2006 05.09.2006	4 164	2 194	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Ochrony Środowiska S.A.	S/94/07/2012 /1144/K/IN W/EKO/EK O 13.09.2012	7 420	162	16.08.2019	Zmienne	Hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości oddanej w użytkowanie wieczyste osobie fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez WIKANA S.A.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0050 10.09.2018	19 350	7 373	28.08.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia, przelew bezwarunkowy.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0059 30.11.2018	34 907	0	28.10.2022	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	NR 18/0060 17.04.2019	35 961	0	28.04.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, przelew bezwarunkowy, zastawy rejestrowane zgodne z umową, zastaw finansowy, przelew praw na rzecz Banku z umów z GW i z innymi kontrahentami budowlanymi, umowa wsparcia Projektu, pełnomocnictwo Banku do dysponowania wszystkimi rachunkami, umowa podporządkowania, poręczenia.
mBank Hipoteczny S.A.	04/041/19/Z/LI 14.06.2019	5 000	0	30.09.2021	Zmienne	Hipoteka umowna, blokada środków ze zwrotu podatku VAT na rachunku Banku, weksel własny in blanco.
Razem		131 558	24 011			

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	zabezpieczenia
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Renale Management Limited)	13.09.2013	3 530	3 952	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	204	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Palametra Holdings Limited (wcześniej: Ipnihome Limited)	30.10.2012	1 300	1 408	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	100	136	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	31.12.2015	110	136	31.12.2019	Zmienne	
Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej	231/2011/Wn 03/OA-MO-KU/P 14.06.2011 z późn. zm.	4 062	1 020	20.12.2020	Zmienne	Weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw na ruchomościach
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013	700	874	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
	03.07.2013	357	452	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	30.12.2013	1 000	1 243	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Sanwil Holding S.A.	03.07.2012	2 000	2 781	31.12.2019	Zmienne	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
VALUE FIZ	31.08.2017	4 300	5 059	31.12.2019	stałe	weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę
Razem		17 609	17 265			

6.8. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 31-gru-18
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	28 516	33 739
Koszty emisji na początek okresu	-	-
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki w okresie	1 472	3 292
Splata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(563)
Splata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(1 472)	(2 952)
Wykup obligacji	(5 409)	(5 000)
Razem	23 107	28 516
Część krótkoterminowa	22 000	28 516
Część długoterminowa	1 107	-
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 107	28 516

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii B wyemitowane przez WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	22 000	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez wybrane spółki z Grupy Kapitałowej WIKANA, w tym przez WIKANA S.A., przewłaszczenie części akcji emitenta stanowiących własność WIKANA S.A.	30.09.2019 – 10 000 31.12.2019 – 12 000
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	1 107	Oprocentowanie stałe	Oświadczenie o poddaniu się egzekucji, poręczenie udzielone przez Spółkę.	31.12.2020

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	31-gru-18
do 12 miesięcy	22 000	28 516
powyżej 1 roku do 3 lat	1 107	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 107	28 516

6.9. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	31-gru-18
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	16 050	16 842
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	2 932	3 540
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	8 382	8 482
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 676	4 721
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	60	99
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	20 894	20 000
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	13 451	12 798
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	2 200	2 451
Zobowiązania publicznoprawne	1 064	745
Pozostałe zobowiązania	4 079	3 906
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych	-	-
Razem	36 944	36 842

6.10. Zobowiązania warunkowe

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

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

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

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień sporządzenia tego sprawozdania, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 6 332 tys. zł, z czego:

- 5 076 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych. Postępowaniem o najwyższej wartości jest postępowanie wszczęte przez Spółkę w dniu 17 marca 2014 r. przeciwko ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie. W dniu 25 października 2017 r. Spółka zmodyfikowała podstawę prawną pozwu, żądając od pozwanej spółki zwrotu nienależnego świadczenia w kwocie: 4 398 tys. zł. Powództwo oceniane jest jako zasadne.
- 1 256 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych. Najwyższą wartość w tej grupie przedstawia pozew otrzymany przez Spółkę w dniu 25 stycznia 2017 r. o zapłatę kwoty: 468 tys. zł na rzecz spółki prawa handlowego, której danych Spółka nie udostępnia z uwagi na ochronę dobra, jakim jest niepogarszanie sytuacji procesowej Spółki. Powództwo oceniane jest jako niezasadne.

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

6.11. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	202	847	50	1 099
Zwiększenia/Utworzenie	-	743	-	743
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(200)	(158)	63	(294)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 r.	2	1 433	113	1 548
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	2	1 433	109	1 544
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	202	847	50	1 099
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	202	847	46	1095

6.12. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 2 291 tys. zł.

w tysiącach złotych	30-cze-19	31-gru-18
Inwestycja Sky House	-	16 818
Inwestycja Zielone Tarasy	3 126	24 808
Inwestycja Osiedle Marina	32 628	22 003
Inwestycja Świerkowa Aleja	14	14
Inwestycja Miasteczko Wikana	69	60
Inwestycja Nova Targowa	253	47
Inwestycja Klonowy Park	1 794	-
Inwestycja Wikana Square	1 427	-
Inwestycja Dzielnica Parkowa Przemysł	68	-
Dotacje	2 291	2 416
<i>w tym długoterminowe</i>	2 040	2 165
<i>w tym krótkoterminowe</i>	251	251
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	-	717
	41 670	66 883

6.13. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

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

	01-sty-19	01-sty-18
<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	30-cze-18
Wynagrodzenie kadry zarządzającej	227	210
	01-sty-19	01-sty-18
<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	30-cze-18
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	75	75

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

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	30-cze-19	31-gru-18
	30-cze-19	30-cze-18		
Agnieszka Buchajska	8	5	-	3
Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską	1	-	1	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	1	30	-	3
Sprzedaż produktów i usług	10	35	1	6

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	30-cze -19	31-gru-18
	30-cze-19	30-cze -18		
<i>Agnieszka Buchajska</i>	154	228	53	54
<i>Zambut</i>	10	-	1	-
<i>Podmiot powiązany z Agnieszką Maliszewską</i>	3	45	-	3
<i>Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą</i>	26	-	4	7
Zakup produktów i usług	193	273	58	64

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień 31-gru-18	Udzielenie	Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień 30-cze-19
			Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	
<i>Buchajska Agnieszka</i>	645	-	(562)	14	(97)	-
<i>Sanwil Holding S.A.</i>	5 197	-	-	153	-	5 350
<i>Palametra Holdings Limited</i>	5 669	-	-	167	-	5 836
<i>VALUE FIZ</i>	4 846	-	-	213	-	5 059
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	16 357	-	(562)	547	(97)	16 245

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19	01-sty-18	30-cze -19	31-gru-18
	30-cze -19	30-cze -18		
<i>Buchajski Adam</i>	-	-	1 770	1 770
<i>Zambut</i>	-	13	-	-
<i>VALUE FIZ</i>	29	89	1 876	1 837
Pozostałe zobowiązania	29	102	3 646	3 607

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

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

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

7. Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie finansowe

Śródroczne skrócone jednostkowe sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.					
w tysiącach złotych	Nota	01-sty-19	01-kwi-19	01-sty-18	01-kwi-18
		30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-19 (dane niebadane)	30-cze-18 (dane niebadane)	30-cze-18 (dane niebadane)
Działalność kontynuowana					
Przychody ze sprzedaży	6.2	2 224	692	8 661	7 998
Koszt własny sprzedaży		(765)	-369	(8 097)	(7 696)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		1 460	324	564	302
Koszty sprzedaży		-		(8)	(6)
Koszty ogólnego zarządu		(486)	-273	(528)	(316)
Pozostałe przychody operacyjne		175	131	8	2
Pozostałe koszty operacyjne		(74)	-38	(82)	(59)
Zyski (Straty) z inwestycji		250	115	297	141
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		1 325	259	251	63
Koszty finansowe		(462)	-220	(479)	(237)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		863	39	(228)	(174)
Podatek dochodowy		(495)	(495)	-	
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		369	(455)	(228)	(174)
Działalności zaniechana					
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-	-	-
Zysk/(Strata) netto		369	(455)	(228)	(174)
Inne całkowite dochody (netto)		-	-	-	-
Aktualizacja wyceny aktywów dostępnych do sprzedaży		-	-	-	
Całkowite dochody ogółem		369	(455)	(228)	(174)
Zysk/(Strata) netto przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,02	(0,02)	(0,01)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,02	(0,02)	(0,01)	(0,01)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję					
Podstawowy zysk/(strata) (zł)		0,02	(0,02)	(0,01)	(0,01)
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)		0,02	(0,02)	(0,01)	(0,01)

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Choluta
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 czerwca 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe		473	18
Wartości niematerialne		-	3
Nieruchomości inwestycyjne		4 893	4 666
Udzielone pożyczki		8 578	7 111
Pozostałe inwestycje długoterminowe		10 929	10 929
Pozostałe aktywa długoterminowe		1 632	1 563
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego		105	-
Aktywa trwałe razem		26 610	24 290
Aktywa obrotowe			
Zapasy	8.1	12 449	11 936
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		10 213	15 972
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty		-	42
Aktywa obrotowe razem		22 662	27 950
Aktywa razem		49 272	52 240

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Bilans

Na dzień 30 czerwca 2019 r.			
<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	30-cze-19 (dane niebadane)	31-gru-18
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy		40 030	40 030
Kapitał z aktualizacji wyceny		504	504
Kapitał zapasowy		64 767	67 067
Kapitał rezerwowy		2 300	-
Zyski (straty) zatrzymane		(75 095)	(75 464)
Kapitał własny razem		32 505	32 137
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		1 504	3 410
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		354	-
Rezerwy	8.2	4	4
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	4	4
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		1 250	1 778
Zobowiązania długoterminowe razem		3 112	5 192
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek		12 086	12 107
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego		103	-
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		600	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe		471	1 666
Rezerwy	8.2	390	1 133
<i>w tym rezerwy na świadczenia pracownicze</i>	8.2	109	46
Przychody przyszłych okresów		5	5
Zobowiązania krótkoterminowe razem		13 655	14 911
Zobowiązania razem		16 767	20 103
Kapitał własny i zobowiązania razem		49 272	52 240

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczny skrócony jednostkowy Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 01 stycznia do 30 czerwca 2019 r.	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18
<i>w tysiącach złotych</i>	<i>(dane niebadane)</i>	<i>(dane niebadane)</i>
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej		
Strata netto za okres	369	(228)
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	57	13
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(217)	(264)
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnej	1	2
Koszty finansowe	456	474
Reklasyfikacja zapasów do nieruchomości inwestycyjnych	(228)	-
Zmiana stanu zapasów	(513)	6 198
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	5 588	(8 563)
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(848)	(1 913)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(878)	2 004
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-	25
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	3 787	(2 252)
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej		
Odsetki otrzymane	129	35
Pożyczki udzielone	(4 146)	-
Splata udzielonych pożyczek	2 634	2 090
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	(1 383)	2 125
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej		
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-	660
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(1 475)	(440)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(52)	-
Odsetki zapłacone	(919)	(104)
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(2 446)	116
Przepływy pieniężne netto, razem	(42)	(11)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	42	33
Środki pieniężne na koniec okresu	-	22
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania	-	-

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Cholota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Śródroczne skrócone jednostkowe zestawienie zmian w kapitale własnym

Za okres od 1 stycznia do 30 czerwca 2019 r.

<i>w tysiącach złotych (dane niebadane)</i>	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji i wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2018 r.	40 030	-	67 067	-	504	(75 368)	32 233
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	(228)	(228)
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	(228)	(228)
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Kapitał własny na dzień do 30 czerwca 2018 r.	40 030	-	67 067	-	504	(75 595)	32 006
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2019 r.	40 030	-	67 067	-	504	(75 464)	32 137
Całkowite dochody	-	-	-	-	-	369	369
– Wynik za okres	-	-	-	-	-	369	369
– Inne dochody	-	-	-	-	-	-	-
Podział wyniku	-	-	-	-	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego	-	-	(2 300)	2 300	-	-	-
Kapitał własny na dzień 30 czerwca 2019 r.	40 030	-	64 767	2 300	504	(75 095)	32 505

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

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

<i>w tysiącach złotych</i>	30-cze-19	31-gru-18
Produkcja w toku	12 449	11 987
Wyroby gotowe	-	(51)
Towary	-	-
	12 449	11 936

Podział zapasów na dzień 30 czerwca 2019 roku

<i>w tysiącach złotych</i>	Produkcja w toku	Wyroby gotowe
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	353	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	210	-
Inwestycja Niecała Lublin	4 062	-
Inwestycja Lublin Al. Kraśnicka	6 593	-
Inwestycja Orzechowa	1 231	-
	12 449	-

Wartość odpisów aktualizujących zapasy na dzień 30 czerwca 2019 r. wyniosła 67 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2018 r.: 106 tys. zł). Spółka nie dokonała nowych odpisów w okresie objętym niniejszym sprawozdaniem.

8.2. Rezerwy

<i>w tysiącach złotych</i>	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2019 r.	201	886	50	1 137
Zwiększenia/Utworzenie		279	63	342
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(199)	(886)	-	(1 085)
Wartość na dzień 30 czerwca 2019 r.	2	279	113	394
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	2	279	109	390
Wartość na dzień 31 grudnia 2018 r.	201	886	50	1 137
Część długoterminowa	-	-	4	4
Część krótkoterminowa	201	886	46	1 133

8.3. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18	30-cze-19	31-gru-18
Sprzedaż produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	108	85	345	237
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	-	40	-	67
ZIELONE TARASY S.A.	19	17	278	259
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	178	56	55	260
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	-	14	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	-	14	-	15
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	58	48	229	171

BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	7	6	82	75
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.	84	78	36	70
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	36	32	134	98
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	23	16	-	12
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	69	3 819	95	3 371
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	17	5	56	39
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.	158	23	2 137	2 340
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	-	32	-	15
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	50	30	162	113
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	30	5 559	4 191	5 463
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA Sp.k.	-	26	-	-
WIKANA FORTEM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER Sp.k.	-	75	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	38	32	37	61
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	105	120	153	65
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	1 143	81	328	62
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA Sp.k.	-	44	-	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.	601	24	839	268
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.	60	224	28	94
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	-	22	-	76
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	-	21	-	293
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA Sp.k.	-	49	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA S.K.A.	-	40	-	21
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	-	21	-	139
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	7	5	49	42
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	5	5	40	35
WIKANA SOBA Sp. z o.o.	5	5	23	18
WIKANA AGO Sp. z o.o.	5	5	23	18
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	5	5	23	17

Sprzedaż produktów i usług	2 811	10 678	9 343	13 814
-----------------------------------	--------------	---------------	--------------	---------------

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie*		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-19 30-cze-19	01-sty-18 30-cze-18	30-cze-19	31-gru-18
Zakup produktów i usług				
TBS "Nasz Dom" Sp. z o.o.	69	-	39	-
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	-	-	-	577
WIKANA MANAGEMENT Sp. z o.o.	-	181	-	-
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	115	6	32	53
Agnieszka Buchajska	102	119	-	4
Zakup produktów i usług	286	306	71	634

*wskazane kwoty transakcji uwzględniają podatek VAT

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień		Wartość transakcji w okresie			Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-18	Udzienienie	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-cze-19
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)						
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.	68	160	-	1	-	229
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	773	-	-	12	-	786
BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.	172	100	-	3	-	275
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	182	233	(347)	63	(129)	2
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	221	-	(110)	3	-	114
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	17	-	-	-	(17)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.	64	750	(20)	10	-	804
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy Sp.k.	-	1 750	(600)	23	-	1 173
ZIELONE TARASY S.A.	347	-	-	6	-	353
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.	1	1 375	-	14	-	1 390
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA S.K.A.	73	-	(60)	-	(13)	-
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX S.K.A.	41	-	(21)	-	(20)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.	32	80	-	2	-	114
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON S.K.A.	40	-	(37)	-	(3)	-
WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.	4 016	-	(1 790)	123	-	2 349
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA S.K.A.	123	-	(115)	-	(8)	-
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	32	1	-	1	-	34
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.	909	30	-	17	-	956
Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)	7 111	4 479	(3 100)	278	(190)	8 579

<i>w tysiącach złotych</i>	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	31-gru-18	Zaciągnięcia	Splaty kapitału	Naliczenia odsetek	Splaty odsetek	30-cze-19
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	2 268	72	(993)	47	-	1 394
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE S.K.A.	86	-	(72)	-	(14)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	2	-	-	-	(2)	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.	163	32	(132)	1	-	64
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.	891	-	-	-	(847)	44
Buchajska Agnieszka	435	-	(384)	10	(61)	-
Sanwil Holding S.A.	1 288	-	-	38	-	1 326
Palametra Holdings Limited	5 538	-	-	162	-	5 700
VALUE FIZ	4 846	-	-	213	-	5 059
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	15 517	104	(1 581)	471	(924)	13 587

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 18 września 2019 roku

Grzegorz Witek
/osoba, której powierzono
prowadzenie ksiąg rachunkowych/