



**Wybrane informacje objaśniające  
do skonsolidowanego rocznego sprawozdania  
finansowego dla Grupy Kapitałowej WIKANA  
za 2010 r.**

**Lublin  
16 marca 2011**

## SPIS TREŚCI

1.	Dane ogólne.....	6
1.1	Nazwa jednostki dominującej: WIKANA S.A. ....	6
1.2	Siedziba jednostki dominującej: 22-703 Lublin, Cisowa 11 .....	6
1.3	Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym .....	6
1.4	Przedmiot działalności podmiotu dominującego .....	6
1.5	Opis organizacji grupy kapitałowej, dla jednostka jest podmiotem dominującym, ze wskazaniem jednostek podlegających konsolidacji .....	7
1.5.1	Struktura Grupy Kapitałowej.....	7
1.5.2	Wikana S.A.....	8
1.5.3	Wikana Project Sp. z o.o. ....	9
1.5.4	Wikana Invest Sp. z o.o. ....	9
1.5.5	Multiserwis Sp. z o.o. ....	9
1.5.6	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	9
1.5.7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.....	9
1.5.8	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna .....	10
1.5.9	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna .....	10
1.5.10	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna .....	10
1.5.11	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna.....	10
1.5.12	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
1.5.13	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
1.5.14	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
1.5.15	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Spółka komandytowo-akcyjna .....	11
1.5.16	Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.....	11
1.5.17	Zmiana firm spółek zależnych .....	11
2.	Czas działalności spółek .....	12
3.	Okres objęty sprawozdaniem .....	12
4.	Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej .....	12
4.1	Zarząd .....	12
4.2	Rada Nadzorcza.....	12
4.3	Prokura .....	13
5.	Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF .....	13
5.1	Zgodność przyjętych standardów.....	13
5.2	Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF .....	13
5.3	Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2010 r. ....	13
5.4	Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE.....	14

6.	Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych .....	14
6.1	Rok obrotowy .....	14
6.2	Stosowane waluty .....	15
6.3	Sposób sporządzania sprawozdania finansowego .....	15
6.4	Nadrzędne zasady rachunkowości .....	15
6.5	Zasady konsolidacji .....	15
6.6	Szacunki .....	16
6.7	Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności .....	16
6.8	Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego .....	16
6.8.1.	Rzeczowe aktywa trwałe .....	16
6.8.2.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży .....	17
6.8.3.	Nieruchomości inwestycyjne .....	17
6.8.4.	Wartości niematerialne i prawne.....	17
6.8.5.	Aktywa finansowe .....	17
6.8.6.	Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego .....	19
6.8.7.	Zapasy .....	19
6.8.8.	Rozliczenia międzyokresowe .....	19
6.8.9.	Środki pieniężne .....	20
6.8.10	Zobowiązania .....	20
6.8.11.	Rezerwy .....	21
6.8.12.	Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych .....	21
6.8.13.	Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych .....	21
6.8.14.	Koszty sprzedaży .....	22
6.8.15.	Metody ustalania wyniku finansowego .....	22
6.8.16.	Zaokrąglenia .....	22
7.	Zmiany i uzupełnienie zasad rachunkowości opublikowanych w ostatnim skonsolidowanym raporcie rocznym .....	23
8.	Zwięzły opis istotnych ujawnień .....	23
8.1	Działalność podstawowa .....	23
8.2	Sprzedaż notarialna mieszkań .....	24
8.3	Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa .....	25
8.4	Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego .....	25
8.5	Nabycie przez podmiot dominujący udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. ....	26
8.6	Powołanie nowych podmiotów zależnych .....	26
8.7	Wartość firmy i jej zmiany w 2010 r. ....	27
8.5.1	Wikana S.A. ....	27
8.5.2	Multiserwis Sp. z o.o. ....	29

8.5.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA .....	32
8.5.4 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA .....	34
8.5.5 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA .....	37
8.8 Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych .....	39
8.9 Pozycje kosztów, przychodów, zysków i strat ujęte w rachunku zysków i strat w podziale na kategorie instrumentów finansowych .....	41
8.10 Zarządzanie ryzykiem finansowym .....	41
8.11 Ujawnienia zabezpieczeń na poszczególnych kategoriach aktywów powodujące poprawę warunków kredytowania (zgodnie z MSSF 7 par 15) .....	44
9. Opis czynników i zdarzeń, w szczególności o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe .....	44
10. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności .....	44
11. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej .....	44
12. Zdarzenia po dniu bilansowym .....	45
12.1 Rozwiązanie znaczącej umowy przez Wikana Bioenergia Sp. z o.o. ....	45
12.2 Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie przez Wikana S.A. ....	45
12.3 Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego .....	46
12.4 Umorzenie akcji .....	46
12.5 Obniżenie kapitału zakładowego .....	46
12.6 Resplit .....	46
12.7 Rozszerzenie składu osobowego Zarządu .....	46
12.8 Zmiana sposobu reprezentacji Spółki .....	47
12.9 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej .....	47
12.10 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości .....	47
12.11 Zmiana firmy spółki zależnej .....	47
12.12 Zamknięcie jednego ze sklepów należących do Multiserwis Sp. z o.o. ....	47
12.13 Podpisanie umowy pożyczki między podmiotami zależnymi .....	47
13. Informacja dotycząca zmian zobowiązań warunkowych lub aktywów warunkowych, które nastąpiły od czasu zakończenia ostatniego roku obrotowego .....	48
14. Wskazanie postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej .....	48
15. Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej .....	48
16. Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych .....	49
17. Stan zatrudnienia .....	49
18. Rezerwy na świadczenia pracownicze .....	50
18.1 1. Struktura zatrudnienia .....	50
18.2 Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń .....	50
19. Dokumentacja techniczna .....	51

3.1.	Oznaczenia .....	51
19.1	Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń) .....	51
3.1.1.	Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej.....	51
3.1.2.	Świadczenie z tytułu odprawy rentowej.....	51
3.1.3.	Rezerwa na niewykorzystane urlopy .....	51
20.	Zasady wypłacania świadczeń .....	52
20.1	Odprawy emerytalne i rentowe.....	52
20.2	Wyniki .....	52
21.	Łączna liczba i wartość nominalna wszystkich akcji jednostki oraz akcji i udziałów w jednostkach powiązanych WIKANA S.A., będących w posiadaniu osób zarządzających i nadzorujących (dla każdej osoby oddzielnie).....	53
22.	Szacunki księgowe i założenia .....	53
23.	Kursy euro .....	54

## 1. Dane ogólne

---

### 1.1 Nazwa jednostki dominującej: WIKANA S.A.

---

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

### 1.2 Siedziba jednostki dominującej: 22-703 Lublin, Cisowa 11

---

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

### 1.3 Rejestracja w Krajowym Rejestrze Sądowym

---

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

### 1.4 Przedmiot działalności podmiotu dominującego

---

Obecnie przedmiotem działalności Spółki, zgodnie z PKD jest:

1. uprawy rolne, chów i hodowla zwierząt, łowiectwo, włączając działalność usługową (PKD 01),
2. leśnictwo i pozyskiwanie drewna (PKD 02),
3. pozostałe górnictwo i wydobywanie (PKD 08),
4. produkcja wyrobów z drewna oraz korka, z wyłączeniem mebli; produkcja wyrobów ze słomy i materiałów używanych do wyplatania (PKD 16),
5. wytwarzanie i zaopatrywanie w energię elektryczną, gaz, parę wodną, gorącą wodę i powietrze do układów klimatyzacyjnych (PKD 35),
6. roboty budowlane związane ze wznoszeniem budynków (PKD 41),
7. roboty związane z budową obiektów inżynierii lądowej i wodnej (PKD 42),
8. roboty budowlane specjalistyczne (PKD 43),
9. handel hurtowy i detaliczny pojazdami samochodowymi; naprawa pojazdów samochodowych (PKD 45),
10. handel hurtowy, z wyłączeniem handlu pojazdami samochodowymi (PKD 46)
11. handel detaliczny, z wyłączeniem handlu detalicznego pojazdami samochodowymi (PKD 47),
12. transport lądowy oraz transport rurociągowy (PKD 49)
13. magazynowanie i działalność usługowa wspomagająca transport (PKD 52)
14. zakwaterowanie (PKD 55)
15. działalność usługowa związana z wyżywieniem (PKD 56)
16. finansowa działalność usługowa, z wyłączeniem ubezpieczeń i funduszy emerytalnych (PKD 64)
17. działalność wspomagająca usługi finansowe oraz ubezpieczenia i fundusze emerytalne (PKD 66)
18. działalność związana z obsługą rynku nieruchomości (PKD 68)
19. działalność prawnicza, rachunkowo-księgowa i doradztwo podatkowe (PKD 69)
20. działalność w zakresie architektury i inżynierii; badania i analizy techniczne (PKD 71)
21. reklama, badanie rynku i opinii publicznej (PKD 73),
22. wynajem i dzierżawa (PKD 77),
23. działalność usługowa związana z utrzymaniem porządku w budynkach i zagospodarowaniem terenów zieleni (PKD 81),

24. działalność związana z administracyjną obsługą biura i pozostała działalność wspomagająca prowadzenie działalności gospodarczej (PKD 82).  
Według klasyfikacji przyjętej przez GPW, WIKANA S.A. figuruje w sektorze: handel detaliczny.

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

### 1.5.1 Struktura Grupy Kapitałowej

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

Tabela 1. Zestawienie podmiotów wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA. Stan na dzień 31 grudnia 2010 r.

Lp.	Nazwa i adres siedziby jednostki	Status jednostki w Grupie Kapitałowej WIKANA S.A.	% udziałów WIKANA S.A.
1.	<b>WIKANA S.A.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka dominująca	-
2.	<b>WIKANA INVEST Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
3.	<b>WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
4.	<b>WIKANA PROJECT Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
5.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka bezpośrednio zależna	100
6.	<b>MULTISERWIS Sp. z o. o.</b> ul. Grochowska 278/303, 03-841 Warszawa	Jednostka bezpośrednio zależna	100
7.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> <b>KROSNO Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
8.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> <b>LEGNICA Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
9.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> <b>ZIELONE TARASY Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
10.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> <b>KOMERC Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
11.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
12.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.</b> <b>03 Miasteczko Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
13.	<b>WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04</b> <b>Osiedle Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0
14.	<b>WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o. 01</b> <b>Spółka komandytowo-akcyjna</b> ul.Cisowa11,20-703 Lublin	Jednostka pośrednio zależna	0



**Towarzystwo Budownictwa Społecznego**

15. **LPBO Sp. z o.o.**

Jednostka bezpośrednio zależna

63,4

ul.Cisowa11,20-703 Lublin

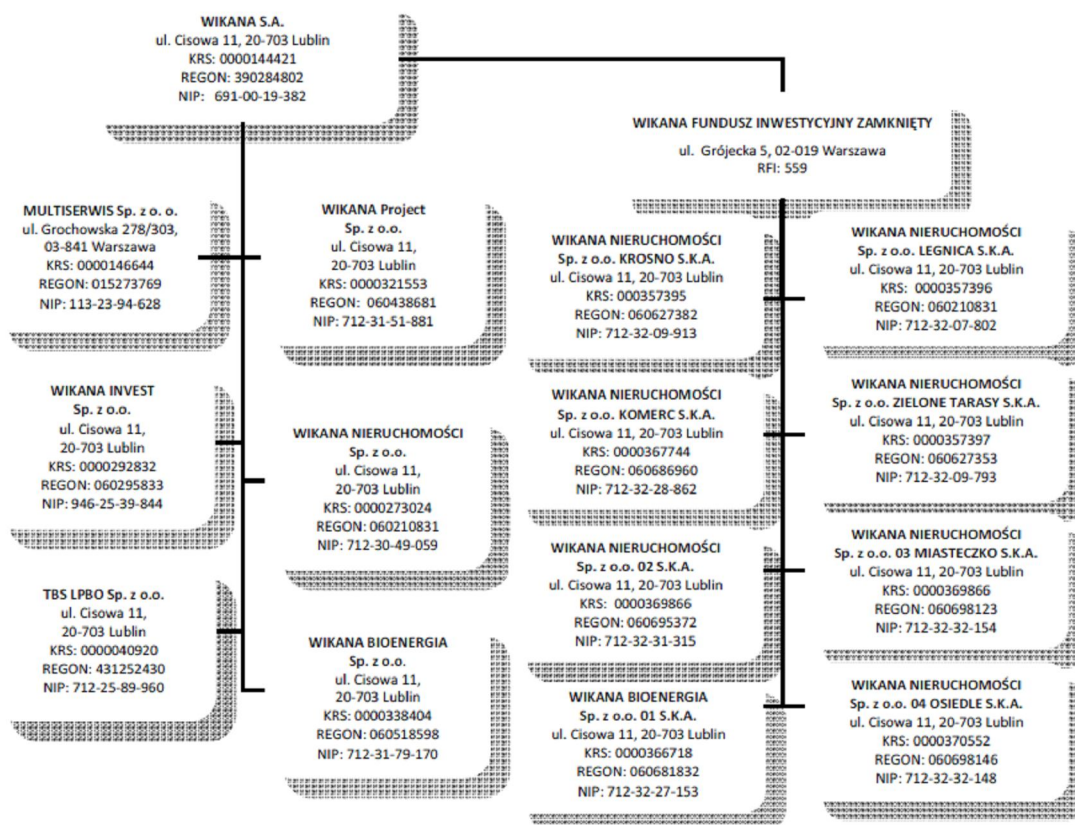
Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

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

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

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

Wykres 1. Struktura Grupy Kapitałowej WIKANA.<sup>1</sup>



Źródło: WIKANA S.A.

### 1.5.2 Wikana S.A.

Spółka jest podmiotem dominującym Grupy. Istnieje od stycznia 1994 r. Pierwotnie funkcjonowała w Legnicy jako ZPO ELPO S.A., a następnie od sierpnia 1999 r. jako MASTERS S.A.

<sup>1</sup> Wykres uwzględnia już zmianę firmy jednej ze spółek zależnych z Wikana Słoneczny Stok sp. z o.o. na Wikana Project Sp. z o.o. Zmiana została zarejestrowana przed dniem sporządzenia niniejszego sprawozdania. Ponadto na wykresie uwzględniono plany zmiany firmy kolejnej spółki zależnej.



Pierwszym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa była produkcja i handel odzieżą. Działalność ta została zakończona w IV kwartale 2006 roku. Od lutego 2007 r. siedziba spółki została przeniesiona do Zamościa, a przedsiębiorstwo zajmowało się przede wszystkim zarządzaniem tworzoną Grupą Kapitałową.

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

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

#### **1.5.3 Wikana Project Sp. z o.o.**

---

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

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

#### **1.5.4 Wikana Invest Sp. z o.o.**

---

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

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

#### **1.5.5 Multiserwis Sp. z o.o.**

---

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

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

#### **1.5.6 Wikana Bioenergia Sp. z o.o.**

---

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

#### **1.5.7 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.**

---

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

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

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

#### **1.5.8 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

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

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

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

#### **1.5.9 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

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

#### **1.5.10 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

#### **1.5.11 Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

#### **1.5.12 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

#### **1.5.13 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

#### **1.5.14 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

#### **1.5.15 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Spółka komandytowo-akcyjna**

---

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

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

#### **1.5.16 Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.**

---

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

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

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

#### **1.5.17 Zmiana firm spółek zależnych**

---

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

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

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

## **2. Czas działalności spółek**

Czas trwania Grupy Kapitałowej Wikana S.A. oraz wszystkich Spółek objętych konsolidacją jest nieograniczony.

## **3. Okres objęty sprawozdaniem**

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

## **4. Informacje dotyczące składu osobowego Zarządu i Rady Nadzorczej**

### **4.1 Zarząd**

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

### **4.2 Rada Nadzorcza**

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

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

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

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

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

1. Krzysztof Misiak – Przewodniczący Rady Nadzorczej

2. Adam Buchajski – Członek Rady Nadzorczej
3. Agnieszka Buchajska – Członek Rady Nadzorczej
4. Tomasz Filipiak – Członek Rady Nadzorczej
5. Piotr Zawisławski – Członek Rady Nadzorczej

#### 4.3 Prokura

---

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

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

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

### 5. Zgodność sprawozdań finansowych z MSSF

---

#### 5.1 Zgodność przyjętych standardów

---

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

#### 5.2 Oświadczenie o bezwarunkowej zgodności MSSF

---

Niniejsze sprawozdanie finansowe za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku Wikana S.A. sporządziła, dla Grupy Kapitałowej Wikana, zgodnie z zasadami rachunkowości wydanymi przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), przyjętymi przez Unię Europejską.

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

WIKANA S.A. zastosowała wszystkie standardy i interpretacje obowiązujące w Unii Europejskiej na dzień 31 grudnia 2010 roku.

WIKANA S.A. zastosowała spójne zasady rachunkowości przy sporządzaniu danych finansowych za okres 12 miesięcy zakończony 31 grudnia 2010 roku z zasadami stosowanymi przy sporządzaniu skonsolidowanych sprawozdań finansowych za 2009 i 2008 rok opublikowanych w skonsolidowanym raporcie rocznym, za wyjątkiem Standardów i Interpretacji zatwierdzonych przez Unię Europejską, które obowiązują dla okresów sprawozdawczych rozpoczynających się począwszy od 1 stycznia 2010 roku.

#### 5.3 Nowe standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE, które mają zastosowanie do lat obrotowych rozpoczynających się po 1 stycznia 2010 r.

---

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany wydane przez Unię Europejską, które mają zastosowanie i obowiązują od 1 stycznia 2010 roku:

- MSR 1 *Prezentacja sprawozdań finansowych*, Zmiana;

- MSR 7 *Sprawozdanie z przepływów pieniężnych*, Zmiana;
- MSR 17 *Leasing*, Zmiana;
- MSR 27 *Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe*, Zmiana;
- MSR 36 *Utrata wartości aktywów*, Zmiana;
- MSR 38 *Wartości niematerialne*, Zmiana;
- MSR 39 *Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena*, Zmiana wytycznych dotyczących utraty aktywów;
- MSSF 3 *Połączenia jednostek gospodarczych*, Zmiana;
- MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* opublikowany w dniu 27 listopada 2008 roku, Zmiana;
- MSSF 1 *Zastosowanie Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej po raz pierwszy* opublikowany w dniu 23 lipca 2009 roku, Zmiana;
- MSSF 2 *Płatności w formie akcji*, Zmiana;
- Poprawki do różnych standardów wynikające z corocznego przeglądu Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej, zmiany wprowadzone do MSSF/MSR rozporządzeniem Komisji Europejskiej nr 243/2010 z 23.03.2010 r.
- KIMSF 9 *Planowana ocena wbudowanych instrumentów pochodnych*, Interpretacja
- KIMSF 12 *Umowy na usługi koncesjonowane*, Interpretacja
- KIMSF 15 *Umowy dotyczące budowy nieruchomości*, Interpretacja;
- KIMSF 16 *Zabezpieczenie udziałów w aktywach netto jednostki działającej za granicą*, Interpretacja;
- KIMSF 17 *Przekazanie aktywów niegotówkowych właścicielom*, Interpretacja;
- KIMSF 18 *Przekazanie aktywów przez klientów*. Interpretacja;

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

#### 5.4 Nowe standardy i interpretacje oczekujące na zatwierdzenie przez UE

---

Następujące nowe standardy i interpretacje lub ich zmiany czekają na zatwierdzenie przez Unię Europejską lub będą obowiązywać po 31 grudnia 2010 roku:

- MSR 24 Nowa definicja jednostki powiązanej z państwem, Zmiana wchodzi w życie z dniem 1 stycznia 2011 r.
- MSR 32 Zmiany dotyczące emisji praw poboru oraz definicji zobowiązania finansowego, Zmiany mają zastosowanie do rocznych okresów obrotowych rozpoczynających się po 1 lutego 2010 r. lub później.
- MSSF 9 Zmiany w zakresie instrumentów finansowych, wchodzi w życie od 1 stycznia 2013 r.
- IFRIC 19 Jak ujmować zamianę instrumentów dłużnych na instrumenty kapitałowe; Dotyczy okresów rocznych rozpoczynających się po 1 lipca 2010 r. lub później

## 6. Zasady przyjęte przy sporządzaniu sprawozdań finansowych

---

### 6.1 Rok obrotowy

---



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

## **6.2 Stosowane waluty**

---

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

## **6.3 Sposób sporządzania sprawozdania finansowego**

---

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

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

## **6.4 Nadrzędne zasady rachunkowości**

---

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

## **6.5 Zasady konsolidacji**

---

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje sprawozdania jednostki dominującej oraz kontrolowanych przez jednostkę dominującą spółek zależnych. Pod pojęciem kontroli rozumie się możliwość kierowania polityką operacyjną i finansową jednostki przez podmiot dominujący w celu osiągnięcia korzyści ekonomicznych.

Wyniki finansowe jednostek zależnych nabytych lub sprzedanych w ciągu roku ujmuje się w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym od/do momentu ich efektywnego nabycia lub zbycia. W stosownych przypadkach, w sprawozdaniach finansowych jednostek zależnych bądź stowarzyszonych dokonuje się korekt mających na celu ujednolicenie zasad rachunkowości stosowanych przez daną jednostkę z zasadami stosowanymi przez pozostałe jednostki Grupy.

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

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

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



## 6.6 Szacunki

Sporządzanie sprawozdań finansowych zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte założenia i szacunki opierają się na najlepszej wiedzy Zarządu jednostki dominującej na temat bieżących działań i zdarzeń. Wyniki rzeczywiste mogą się jednak różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. Wartości szacunkowe mogą zostać zweryfikowane w przypadku zmiany okoliczności będących podstawą dokonanych szacunków, w wyniku pozyskania nowych informacji lub zdobycia większego doświadczenia.

## 6.7 Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

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

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

## 6.8 Metody wyceny aktywów i pasywów oraz ustalenie wyniku finansowego

### 6.8.1. Rzeczowe aktywa trwałe

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

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

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

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

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

Okresy użytkowania dla poszczególnych składników środków trwałych są następujące:

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

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

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

#### **6.8.2. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży**

---

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

Sytuacja taka ma miejsce, gdy składnik aktywów jest dostępny do natychmiastowej sprzedaży w jego bieżącym stanie, z uwzględnieniem jedynie normalnych i zwyczajowo przyjętych warunków dla sprzedaży tego typu aktywów oraz jego sprzedaż jest wysoce prawdopodobna. Aktywa trwałe zaklasyfikowane jako przeznaczone do sprzedaży, wycenia się po niższej spośród dwóch wartości: pierwotnej wartości bilansowej lub wartości godziwej, pomniejszonej o koszty związane ze sprzedażą.

#### **6.8.3. Nieruchomości inwestycyjne**

---

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

#### **6.8.4. Wartości niematerialne i prawne**

---

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

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

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

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

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

#### **6.8.5. Aktywa finansowe**

---

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Wyodrębnia się pozycję *należności długoterminowe*, gdzie wykazuje się te należności lub ich części, których termin spłaty nastąpi w okresie dłuższym niż 1 rok od daty bilansowej i które nie zostaną zrealizowane w toku normalnego cyklu operacyjnego jednostki, ani nie są przede wszystkim przeznaczone do obrotu. Należności długoterminowe wycenia się w kwocie wymagającej zapłaty z zachowaniem ostrożności. Ta część należności długoterminowej, która przypada do spłaty

w ciągu roku od dnia bilansowego powinna być ujęta w należnościach krótkoterminowych. W przypadku, gdy wpływ wartości pieniądza w czasie jest istotny, wartość należności długoterminowych jest ustalana poprzez zdyskontowanie prognozowanych przyszłych przepływów pieniężnych do wartości bieżącej, przy zastosowaniu kalkulacyjnej stopy procentowej odzwierciedlającej aktualne oceny rynkowe wartości pieniądza w czasie. Różnicę pomiędzy nominalną i zdyskontowaną wartością należności ujmuje się jako koszt z tytułu odsetek. Korektę dyskonta odnosi się do tej samej pozycji, w której ujęty został pierwotny zapis.

#### **6.8.6. Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**

---

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

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

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

#### **6.8.7. Zapasy**

---

Na zapasy składają się dobra zakupione i przeznaczone do odsprzedaży, na przykład, towary zakupione przez jednostkę w celu ich odsprzedaży lub grunty i inne nieruchomości przeznaczone do odsprzedaży. Do zapasów zalicza się także wyroby gotowe wyprodukowane lub będące w trakcie wytwarzania ich przez jednostkę gospodarczą, łącznie z materiałami i surowcami oczekującymi na wykorzystanie w procesie produkcji. Zaliczki na zapasy zwiększają odpowiednią pozycję należności.

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

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

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

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

#### **6.8.8. Rozliczenia międzyokresowe**

---

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

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

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

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

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

#### **6.8.9. Środki pieniężne**

---

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

#### **6.8.10 Zobowiązania**

---

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

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

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

Wszystkie pozostałe zobowiązania zalicza się do zobowiązań długoterminowych.

#### **ZOBOWIĄZANIA FINANSOWE**

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

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU DOSTAW I USŁUG ORAZ POZOSTAŁE**

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

#### **ZOBOWIĄZANIA Z TYTUŁU PODATKÓW**

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

#### **PODATEK DOCHODOWY**

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

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

#### **6.8.11. Rezerwy**

---

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

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

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

#### **6.8.12. Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych**

---

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

#### **6.8.13. Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych**

---



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

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

#### **6.8.14. Koszty sprzedaży**

---

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

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

#### **6.8.15. Metody ustalania wyniku finansowego**

---

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

Na wynik finansowy netto składają się:

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

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

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

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

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

#### **6.8.16. Zaokrąglenia**

---

Niektóre dane arytmetyczne zawarte w niniejszym raporcie rocznym, w tym dane finansowe i operacyjne, zostały zaokrąglone. Z tego powodu w niektórych z przedstawionych w



raporcie tabel suma kwot w danej kolumnie lub wierszu może różnić się nieznacznie od wartości łącznej podanej dla danej kolumny lub wiersza.

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

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

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

## **8. Zwięzły opis istotnych ujawnień**

### **8.1 Działalność podstawowa**

W styczniu 2010 r. Spółka Multiserwis Sp. z o.o. zamknęła jeden ze swoich sklepów – sklep w Chełmie działający pod marką BOTI.

W dniu 25 stycznia 2010 r. podpisano trzy umowy przedwstępne sprzedaży, które obejmowały działki zlokalizowane w Rzeszowie, w dzielnicy Podpromie. Łączna powierzchnia działek zakupionych tymi umowami wynosi 9 518 m<sup>2</sup>. Razem z działką zakupioną w 2009 r. łączna powierzchnia posiadanych przez Spółkę działek w tej lokalizacji wynosi 10 725 m<sup>2</sup>. Spółka planuje realizację 200 lokali mieszkaniowych o łącznej powierzchni szacowanej na około 10 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

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

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

W I kwartale roku 2010 Wikana Invest Sp. z o.o. podpisała umowy na przygotowanie dokumentacji do pozwolenia na budowę z trzema podmiotami:

- 1) JMP Serwis: koncepcja całościowa plus dokumentacja do pozwolenia na budowę i wykonawcza;
- 2) Coplan Polska: koncepcja części magazynowej;
- 3) SEC-BOS Sp. z o.o.: dokumentacja budowlana i wykonawcza części magazynowej w oparciu o koncepcję spółki Coplan.

W czerwcu 2010 r. spółka Słoneczny Stok sp. z o.o. nabyła działkę nr 1/44 o powierzchni 1442 m<sup>2</sup> położoną w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30C i działkę nr 1/36 o powierzchni 1258 m<sup>2</sup> położoną w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30E.

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

W dniu 8 lipca 2010 r. WIKANA S.A. podpisała dwie przedwstępne umowy sprzedaży na nieruchomości położone w Lublinie przy ul. Jana Pawła II o łącznej powierzchni użytkowej około 5 989 tys. m<sup>2</sup>. Na zakupionej działce ma powstać osiedle mieszkaniowe z częścią usługową.

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacji, rozpoczęta została sprzedaż mieszkań w nowej inwestycji realizowanej przez spółkę Wikana Nieruchomości z o.o. Legnica S.K.A.

Quadroom w Legnicy. Oferta w ramach tego projektu obejmuje 69 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 187 m<sup>2</sup>.

Na początku lipca 2010 r., po zatwierdzeniu budżetu realizacyjnego, rozpoczęto sprzedaż deweloperską mieszkań w ramach I etapu nowej inwestycji o nazwie Osiedle Generalskie w Krośnie. Oferta w ramach tego projektu 55 lokali mieszkalnych o łącznej powierzchni użytkowej 3 057 m<sup>2</sup>. Zakończenie realizacji inwestycji przewidziane zostało na wrzesień 2011 r.

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

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

W dniu 10 listopada 2010 r. rozstrzygnięty został na korzyść Wikana S.A. przetarg ustny nieograniczony na sprzedaż nieruchomości położonej w Przemyślu przy ul. Leszczyńskiego, organizowany przez Agencję Mienia Wojskowego, Oddział Terenowy w Krakowie. Przedmiotem przetargu była nieruchomość położona w obrębie 212 Przemyśl, o łącznej powierzchni użytkowej 17 313 m<sup>2</sup>. Na zakupionej działce powstanie osiedle mieszkaniowe z częścią usługową o łącznej powierzchni szacowanej na około 15 000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowo-mieszkalnej.

We wrześniu Multiserwis Sp. z o.o. podjął decyzję o zamknięciu sklepu działającego pod marką CCC w Stalowej Woli.

W listopadzie 2010 r. spółka Słoneczny Stok sp. z o.o. (obecnie Wikana Project Sp. z o.o.) nabyła działki położone w Lublinie przy ul. Nowy Świat 30 sąsiadujące z działkami zakupionymi w czerwcu 2010 r. łączna powierzchnia nabytych działek wynosi 3 792 m<sup>2</sup>.

Pod koniec 2010 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. przygotowała kilka wniosków na finansowanie planowanych inwestycji ze środków dotacyjnych. Projekt budowy biogazowni w miejscowości Siedliszki przeszedł pozytywnie ocenę w programie „OZE i Kogeneracja” realizowanym przez NFOŚiGW. Projekt został zamieszczony na liście projektów zaakceptowanych do wsparcia (listopad 2010 r.). W ramach tego projektu Spółka zamierza pozyskać preferencyjną pożyczkę w wysokości 11,23 mln zł. Spółka planuje podpisać umowę pożyczki z NFOŚiGW w miesiącu kwietniu 2011 r. Ponadto Spółka znalazła się również na liście rezerwowej wśród projektów biorących udział w konkursie organizowanym przez Ministerstwo Gospodarki w ramach działania Działanie 9.4 Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych; Oś IX Infrastruktura energetyczna przyjazna środowisku i efektywność energetyczna. Spółka w ramach powyższego działania wnioskuje o dofinansowanie na poziomie 8,8 mln zł.

Również w roku 2010 rozpoczęto realizację kolejnych etapów inwestycji Świerkowa Aleja (Zamość). Prace dotyczą budynków F i G.

## 8.2 Sprzedaż notarialna mieszkań

W ramach Grupy Kapitałowej w roku 2010 dokonano sprzedaży notarialnej 298 mieszkań o łącznej powierzchni 16 619,17 m<sup>2</sup>, przy czym 57,05% ogólnej liczby mieszkań przypada na województwo lubelskie, a reszta na podkarpackie. Udział województwa lubelskiego w całkowitym PUM sprzedanym notarialnie w 2010 r. wynosi 59,69%.

Tabela 2. Zestawienie sprzedaży notarialnej mieszkań w układzie geograficznym.

Miasto	Liczba mieszkań	PUM mieszkań
Lublin	122	7 186,79
Zamość	33	1 829,92

Biłgoraj	15	903,60
Rzeszów	65	3 930,01
Łańcut	22	1 052,36
Krynica	41	1 716,49
RAZEM	298	16 619,17

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

### 8.3 Sprzedaż zorganizowanej części przedsiębiorstwa

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

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

Poszczególne spółki komandytowe powołane zostały dla realizacji konkretnych projektów i obejmują:

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

### 8.4 Nabycie certyfikatów funduszu inwestycyjnego zamkniętego

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

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

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

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

- 1) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A.,
- 2) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A.,
- 3) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A.,

- 4) Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A,
- 5) Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.

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

## 8.5 Nabycie przez podmiot dominujący udziałów w Towarzystwie Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o.

W październiku 2010 r. Spółka nabyła od Syndyka Masy Upadłości LPBO S.A. 63,4% udziałów w spółce pod nazwą Towarzystwo Budownictwa Społecznego LPBO Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, zajmującej się usługowym zarządzaniem nieruchomościami. Spółce Wikana S.A. przysługuje 2 918 udziałów w spółce pod firmą: Towarzystwo Budownictwa Społecznego „LPBO” Spółka z o.o. z siedzibą w Lublinie wpisanej do rejestru przedsiębiorców prowadzonego przez Sąd Rejonowy Sąd Gospodarczy XI Wydział Krajowego Rejestru Sądowego w Lublinie pod numerem 0000040920, o wartości nominalnej 500,00 zł każdy udział.

## 8.6 Powołanie nowych podmiotów zależnych

W 2010 r. zostały zawiązane następujące spółki:

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

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

Tabela 3. Podstawowe dane spółek zależnych zawiązanych w roku 2010.

Lp.	Firma Spółki	Siedziba	REGON	NIP	KRS	Data rejestracji w KRS
1	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Legnica S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60621505	7123207802	357396	27-05-2010
2	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60627353	7123209793	357397	27-05-2010
3	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Krosno S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60627382	7123209913	357395	27-05-2010
4	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Komerc S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60686960	7123228862	367744	12-10-2010
5	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60695372	7123231315	369866	05-11-2010
6	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 03 Miasteczko S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60698123	7123232154	369866	17-11-2010
7	Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60698146	7123232148	370552	17-11-2010
8	Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 S.K.A.	ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin	60681832	7123227153	366718	28-09-2010

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

## 8.7 Wartość firmy i jej zmiany w 2010 r.

### 8.5.1 Wikana S.A.

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA S.A. na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

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

Tabela 4. Test na utratę wartości.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	7 619,74	
Wartość aktywów netto	22 584,83	38 536,84
<b>Wartość łączna</b>	<b>30 204,57</b>	<b>38 536,84</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

#### PRZESŁANKI UTRATY WARTOŚCI SPÓŁKI

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

#### ZAŁOŻENIA

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki MASTERS S.A. (obecnie WIKANA S.A.). Ze względu na prowadzoną działalność grunty ewidencjonowane są jako towary lub nieruchomości inwestycyjne co uzależnione jest od celu ich przeznaczenia. Inwestycje w przypadku budynków deweloperskich mieszkaniowych traktowane są jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Inwestycje, w przypadku nieruchomości inwestycyjnych podnoszą wartość rachunkową nieruchomości, ale zgodnie z MSR 40 są ujmowane w wartości godziwej opartej o wycenę rynkową. Do testu na utratę wartości przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2011 r. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększająca wydatki związane z realizacją inwestycji.

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

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

gdzie:

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

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

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

gdzie:

WACC	-	średni ważony koszt kapitału
$r_w$	-	koszt kapitałów własnych
E	-	wartość kapitałów własnych
K	-	suma kapitałów własnych i obcych
D	-	kapitały obce
$r_o$	-	koszt używania kapitałów obcych
T	-	stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2000-2010).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2010 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

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

gdzie:

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

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

gdzie:

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

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2011.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2010 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA S.A.

Tabela 5. Wycena wartości Spółki.



WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA S.A.													
Realna stopa zwrotu z inwestycji nierynkowych	4,00	%											
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	12,71	%											
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nierynkowych	6,75	%											
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	15,43	%											
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%											
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,90	%											
Koszt kapitału własnego	31,96	%											
Koszt kapitału obcego	6,66	%											
Efektywna stopa podatku	0%	%											
Koszt kapitału z tarczą podatkową	6,66	%											
WACC	14,21%		14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072
Rok	2010-12-31	2011-01-31	2011-02-28	2011-03-31	2011-04-30	2011-05-31	2011-06-30	2011-07-31	2011-08-31	2011-09-30	2011-10-31	2011-11-30	2011-12-31
Przepływ z działalności operacyjnej		-1 764 913,22	536 603,39	-2 247 196,74	4 378 528,24	903 242,38	271 346,75	1 396 395,11	746 335,65	-109 815,43	1 223 429,17	2 409 133,22	-155 494,19
Przepływ z działalności inwestycyjnej													
Przepływ z działalności finansowej													
Wartość rezydualna													36 425 335,27
FCF		-1 764 913,22	536 603,39	-2 247 196,74	4 378 528,24	903 242,38	271 346,75	1 396 395,11	746 335,65	-109 815,43	1 223 429,17	2 409 133,22	36 269 841,08
FCF zdyskontowany		-1 545 322,84	469 839,24	-1 967 600,68	3 833 752,07	790 861,03	237 585,81	1 222 655,73	653 476,62	-96 152,21	1 071 210,20	2 109 389,04	31 757 150,06
Wartość Spółki Łączna													38 536 844,08

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA S.A. na dzień 31.12.2010 r. jako różnica pomiędzy wartością zapasów i nieruchomości inwestycyjnych a sumą wybranych zobowiązań.

Tabela 6. Wartość aktywów netto.

Pozycje	Wartość w tys. zł
<b>Zapasy plus Nieruchomości Inwestycyjne</b>	<b>60 365,98</b>
Kredyty i pożyczki	- 25 582,96
inne zobowiązania finansowe	-
z tytułu dostaw i usług	- 8 045,39
zaliczki na zakup	- 4 152,80
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>22 584,83</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2011 r.

## 8.5.2 Multiserwis Sp. z o.o.

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki Multiserwis Sp. z o.o. na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki Multiserwis Sp. z o.o. i porównuje tę wartość z wartością godziwą, wyliczoną w oparciu o metodykę wyceny przepływów wg DCF.

Tabela 7. Test na utratę wartości.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	10 502,00	
Wartość aktywów netto	11 470,52	24 534,80



<b>Wartość łączna</b>	<b>21 972,52</b>	<b>24 534,80</b>
-----------------------	------------------	------------------

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

#### PRZESŁANKI UTRATY WARTOŚCI SPÓŁKI

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i możliwości rozwojowe Spółki, zakładanie nowych punktów sprzedaży oraz przeprowadzony test Zarząd Grupy Kapitałowej WIKANA nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki Multiserwis Sp. z o.o.

#### ZAŁOŻENIA

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne Spółkę Multiserwis Sp. z o.o. po oczyszczeniu o przepływy z działalności finansowej. Wartość aktywów netto została również oczyszczona z zobowiązań kredytowych i pożyczek. Ze względu na prowadzoną działalność łączymy wszystkie punkty sprzedażowe Spółki w jeden ośrodek. Wszystkie punkty oferują tego samego rodzaju asortyment i działają na tym samym rynku (Polska), charakteryzującym się podobną konkurencyjnością w skali całego kraju.

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

Do oszacowania przepływów będących podstawą obliczeń wykorzystano plan rozwoju Spółki na najbliższe 5 lat. Założenia do planu rozwoju było oszacowane na podstawie ostatnich 4 lat działalności Spółki. Na najbliższe lata Spółka zamierza otwierać kolejne punkty w oparciu jednak o bezpośrednie umowy najmu od wynajmującego (dotychczas Spółka korzystała z placówek podnajmowanych przez NG2), a z drugiej strony będzie dążyła do likwidowania punktów nie rentownych.

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

gdzie:

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

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

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

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych (6,75%) za okres od grudnia 2009 do grudnia 2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG (15,43%) z ostatnich 10 lat (2000-2010).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 17.12.2010 r. – 3,65% powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

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

gdzie:

$r_f$  – stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka

$r_r$  – stopa zwrotu z portfela rynkowego

$\beta$  – współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wzoru:

$$RV = \frac{CF \cdot (1 + g)}{(WACC - g)}$$

RV – wartość rezydualna

CF – wartość przepływów w ostatnim roku prognozy

g – założona stopa wzrostu po okresie prognozy

WACC – stopy dyskontowa.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie prognozy sporządzonej przez Spółkę Multiserwis Sp. z o.o. na lata 2011-2015.

Tabela 8. Wycena wartości. Dane w PLN.

Wycena wartości Spółki Multiserwis Sp. z o.o.						
Realna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	4,00					
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	12,71					
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nieryzykownych	6,75					
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	15,43					
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00					
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,01					
Koszt kapitału własnego	24,16					
Koszt kapitału obcego	6,65					
Efektywna stopa podatku	0,0%					
Koszt kapitału z tarczą podatkową	6,65					
WACC	14,61%	14,61%	14,61%	14,61%	14,61%	14,61%
Okres	0	1	2	3	4	5
Współczynnik dyskonta	1	0,872524213	0,761298501	0,664251376	0,579575408	0,505693577
Rok	2010-12-31	2011-12-31	2012-12-31	2013-12-30	2014-12-30	2015-12-30
Przepływy z działalności operacyjnej		361 044,44	3 413 261,43	2 790 932,55	2 944 141,48	3 145 101,17
Przepływy z działalności inwestycyjnej		21 778,42	-120 000,00	-120 000,00	-120 000,00	-120 000,00
Przepływy z działalności finansowej						
Wartość rezydualna						33 128 516,56
FCF		382 822,86	3 293 261,43	2 670 932,55	2 824 141,48	36 153 617,72
<b>FCF zdyskontowany</b>		<b>334 022,21</b>	<b>2 507 154,99</b>	<b>1 774 170,62</b>	<b>1 636 802,95</b>	<b>18 282 652,26</b>
<b>Wartość godziwa</b>						<b>24 534 803,04</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

### 8.5.3 Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 02 SKA

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA i porównuje tą wartość z wartością z użytkowania.

Tabela 9. Test na utratę wartości.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	1 141,62	
Wartość aktywów	-443,58	4 988,74
<b>Wartość łączna</b>	<b>698,05</b>	<b>4 988,74</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

### Przesłanki utraty wartości spółki

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

## ZAŁOŻENIA

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2011 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

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

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

gdzie:

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

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

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

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2000-2010).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2010 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

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

gdzie:

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

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2011 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2010 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA.

Tabela 10. Wycena wartości spółki. Dane w PLN.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA													
Realna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	4,00	%											
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	12,71	%											
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	6,75	%											
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	15,43	%											
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%											
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,90	%											
Koszt kapitału własnego	31,96	%											
Koszt kapitału obcego	6,66	%											
Efektywna stopa podatku	0%	%											
Koszt kapitału z tarczą podatkową	6,66	%											
WACC	14,21%		14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%
Okres	0		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072
Rok	2010-12-31	2011-01-31	2011-02-28	2011-03-31	2011-04-30	2011-05-31	2011-06-30	2011-07-31	2011-08-31	2011-09-30	2011-10-31	2011-11-30	2011-12-31
Przepływy z działalności operacyjnej													
Przepływy z działalności inwestycyjnej													
Przepływy z działalności finansowej													
Wartość rezydualna													0,00
FCF													
FCF zdyskontowany													
Wartość Spółki Łączna													4 988 740,95

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 02 SKA na dzień 31.12.2010 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.

Tabela 11. Aktywa netto.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	1 537,26
Zobowiązania	-1 980,84
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>-443,58</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2011 r.

#### 8.5.4 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA i porównuje tą wartość z wartością z użytkowania.

Tabela 12. Test utraty wartości spółki.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	4 595,87	
Wartość aktywów	-2 253,85	11 370,46
<b>Wartość łączna</b>	<b>2 342,01</b>	<b>11 370,46</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

#### PRZESŁANKI UTRATY WARTOŚCI SPÓŁKI

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA. Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

#### ZAŁOŻENIA

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2011 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowane jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

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

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

gdzie:

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

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



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

gdzie:

WACC	-	średni ważony koszt kapitału
$r_w$	-	koszt kapitałów własnych
E	-	wartość kapitałów własnych
K	-	suma kapitałów własnych i obcych
D	-	kapitały obce
$r_o$	-	koszt używania kapitałów obcych
T	-	stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2000-2010).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2010 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

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

gdzie:

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

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2011 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2010 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA.

Tabela 13. Wycena wartości spółki. Dane w PLN.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA													
Realna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych			4,00	%									
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego			12,71	%									
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych			6,75	%									
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego			15,43	%									
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej			1,00	%									
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej			2,90	%									
Koszt kapitału własnego			31,96	%									
Koszt kapitału obcego			6,66	%									
Efektywna stopa podatku			0%	%									
Koszt kapitału z tarczą podatkową			6,66	%									
WACC			14,21%		14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%
Okres			0		1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta			0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072
Rok			2010-12-31	2011-01-31	2011-02-28	2011-03-31	2011-04-30	2011-05-31	2011-06-30	2011-07-31	2011-08-31	2011-09-30	2011-10-31
Przepływ z działalności operacyjnej			369 425,35	37 588,78	964 998,90	-737 751,56	1 068 121,30	1 614 779,29	423 630,56	593 665,17	1 088 749,26	465 386,92	1 094 569,52
Przepływ z działalności inwestycyjnej													
Przepływ z działalności finansowej													
Wartość rezydualna													3 396 627,21
FCF			369 425,35	37 588,78	964 998,90	-737 751,56	1 068 121,30	1 614 779,29	423 630,56	593 665,17	1 088 749,26	465 386,92	1 094 569,52
FCF zdyskontowany			323 461,47	32 911,98	844 933,80	-645 960,57	935 225,72	1 413 868,56	370 922,47	519 801,39	953 287,15	407 483,51	958 383,26
Wartość Spółki Łączna													11 370 463,90

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 03 MIASTECZKO SKA na dzień 31.12.2010 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.



Tabela 14. Wartość aktywów netto.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	12 973,26
Zobowiązania	-15 227,12
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>-2 253,85</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2011 r.

#### 8.5.5 WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA

W związku z wytycznymi MSR 36 Spółka WIKANA S.A. przygotowała test na utratę wartości Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA na dzień bilansowy 31.12.2010 r.

Test uwzględnia porównanie wartości bilansowej aktywów przypisanych do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA i porównuje tę wartość z wartością z użytkowania.

Tabela 15. Test utraty wartości spółki.

Test utraty wartości Spółki	Wartość tys. zł	Wartość z użytkowania w oparciu o metodę wyceny przepływów wg DCF
Wartość firmy	1 141,62	
Wartość aktywów	1 051,16	2 917,02
<b>Wartość łączna</b>	<b>2 192,78</b>	<b>2 917,02</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

#### PRZESŁANKI UTRATY WARTOŚCI SPÓŁKI

Biorąc pod uwagę obecną sytuację rynkową i stały rozwój Spółki, prowadzenie nowych inwestycji, Zarząd Spółki nie widzi przesłanek wskazujących na możliwość utraty wartości aktywów Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA Potwierdzeniem tej tezy jest przeprowadzony test.

#### ZAŁOŻENIA

Dla ustalenia wartości z użytkowania przyjmujemy jako ośrodek generujący przepływy pieniężne grunty i inwestycje wniesione przez WIKANA S.A. do Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA. Ze względu na prowadzoną działalność wszystkie grunty traktowane są jako towary, a inwestycje jako produkcja w toku lub wyroby gotowe i powyższe składniki generują przepływy z prowadzonych na nich projektach deweloperskich. Do wyceny przyjęto przepływy z działalności operacyjnej i finansowej generowane przez planowane na najbliższy okres (12 miesięcy) inwestycje deweloperskie. Do wyceny wartości rezydualnej przyjęto wartość księgową gruntów na dzień 31.12.2011 r. pomniejszoną o wartość gruntów na których prowadzone są bieżące inwestycje generujące przepływy gotówkowe. W przepływach operacyjnych są uwzględnione koszty finansowe, które są ujmowana jako pozycja powiększającą wydatki związane z realizacją inwestycji.

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

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

gdzie:

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

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

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

gdzie:

WACC	- średni ważony koszt kapitału
r <sub>w</sub>	- koszt kapitałów własnych
E	- wartość kapitałów własnych
K	- suma kapitałów własnych i obcych
D	- kapitały obce
r <sub>o</sub>	- koszt używania kapitałów obcych
T	- stopa podatku dochodowego

Przy obliczaniu stopy dyskontowej koszt kapitału własnego został wyliczony na podstawie wzoru poniższego, gdzie jako stopę zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka została wykorzystana średnia stopa zwrotu z 10-letnich obligacji skarbowych notowanych na GPW z dnia 31.12.2010 r., a stopa zwrotu z portfela rynkowego stanowiła średnia wartość roczna wzrostu indeksu WIG z ostatnich 10 lat (2000-2010).

Za koszt kapitału obcego posłużyła wartość stopy WIBOR 1M z dnia 31.12.2010 r. powiększona o marżę bankową w wysokości 3%.

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

gdzie:

r <sub>f</sub>	- stopa zwrotu z instrumentów wolnych od ryzyka
r <sub>r</sub>	- stopa zwrotu z portfela rynkowego
β	- współczynnik zmiany stopy zwrotu danego papieru wartościowego na zmianę stopy zwrotu portfela rynkowego.

**Wartość rezydualną** wyliczoną na podstawie wartości księgowej gruntów na koniec roku 2011 przyjętych do procesu realizacyjnego z przeznaczeniem pod zaplanowane na najbliższy okres inwestycje.

Wszystkie wyliczenia zostały oparte na podstawie danych z roku 2010 i prognozach na kolejne 12 miesięcy dla Spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA.

Tabela 16. Wycena wartości spółki. Dane w PLN.

WYCENA WARTOŚCI SPÓŁKI WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA													
Realna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	4,00	%											
Realna stopa zwrotu z portfela rynkowego	12,71	%											
Nominalna stopa zwrotu z inwestycji nierzyskowych	6,75	%											
Nominalna stopa zwrotu z portfela rynkowego	15,43	%											
Współczynnik beta bez dźwigni finansowej	1,00	%											
Współczynnik beta z uwzględnieniem dźwigni finansowej	2,90	%											
Koszt kapitału własnego	31,96	%											
Koszt kapitału obcego	6,66	%											
Efektywna stopa podatku	0%	%											
Koszt kapitału z tarczą podatkową	6,66	%											
WACC	14,21%		14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%	14,21%
Okres	0	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
Współczynnik dyskonta	1	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072	0,875580072
Rok	2010-12-31	2011-01-31	2011-02-28	2011-03-31	2011-04-30	2011-05-31	2011-06-30	2011-07-31	2011-08-31	2011-09-30	2011-10-31	2011-11-30	2011-12-31
Przepływ z działalności operacyjnej	847 791,91	-407 082,74	-183 784,17	-45 345,42	81 767,26	320 178,08	264 731,79	187 629,01	2 464 126,91	-1 109 961,19	7 583,44	-15 513,97	919 412,00
Przepływ z działalności inwestycyjnej													
Przepływ z działalności finansowej													
Wartość rezydualna													
FCF	847 791,91	-407 082,74	-183 784,17	-45 345,42	81 767,26	320 178,08	264 731,79	187 629,01	2 464 126,91	-1 109 961,19	7 583,44	-15 513,97	919 412,00
FCF zdyskontowany	742 309,70	-356 433,63	-160 917,76	-39 703,55	71 893,79	280 341,55	231 793,88	164 284,22	2 157 540,42	-971 859,89	6 639,91	-791 435,10	2 917 023,83
Wartość Spółki Łączna													

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość aktywów netto została wyliczona na podstawie danych z bilansu spółki WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. 04 OSIEDLE SKA na dzień 31.12.2010 r. jako różnica pomiędzy wartością aktywów obrotowych a sumą zobowiązań.

Tabela 17. Wartość aktywów netto.

Pozycje	Wartość w tys. zł
Aktywa Obrotowe	5 665,58
Zobowiązania	-4 614,43
<b>Wartość aktywów netto</b>	<b>1 051,16</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wartość rezydualna została określona na podstawie prognozowanej wartości towarów na dzień 31.12.2011 r.

## 8.8 Ujawnienia dotyczące instrumentów finansowych

Aktywa i zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu obejmują przede wszystkim instrumenty pochodne. Wg stanu na 31.12.2010 w Grupie Wikana pozycja instrumentów pochodnych nie wystąpiła.

Pożyczki udzielone i należności własne stanowią znaczącą pozycję sprawozdania. Z tego odnośnie udzielonych pożyczek – wystąpiły one jedynie w podmiocie dominującym i zostały opisane w notach objaśniających do sprawozdania finansowego nr 4 i 11. Odnośnie pożyczek stwierdzone w Grupie odchylenia pomiędzy zamortyzowanym kosztem a dokonaną wyceną przy zastosowaniu stopy procentowej wynikającej z umowy pożyczki uznano za nieistotne.

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

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

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

Na dzień 31 grudnia 2010 wartość bilansowa poszczególnych klas instrumentów finansowych odpowiada ich wartości godziwej.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. wartość bilansowa środków pieniężnych i ich ekwiwalentów wycenianych wg zamortyzowanego kosztu zbliżona jest do ich wartości godziwej.

Poniższa tabela przedstawia zbiorcze zestawienie posiadanych przez Grupę Wikana instrumentów finansowych:

Tabela 18. Ujawnienia w zakresie instrumentów finansowych.

Wyszczególnienie	NOTA	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik- przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik - przeznaczone do obrotu	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Pożyczki:			5 543				5 543
- część długoterminowa	11 (2)		463				463
- część krótkoterminowa	11 (1)		577				577
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności:			14 066				14 066
- część długoterminowa			274				274
- część krótkoterminowa	7, 9		13 792				13 792
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	12		10 110				10 110
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania:						-33 855	-33 855
- część długoterminowa	16					-12 809	-12 809
- część krótkoterminowa	18, 21					-21 046	-21 046
Kredyty i pożyczki:						-50 104	-50 104
- część długoterminowa	14					-18 228	-18 228
- część krótkoterminowa	17					-31 876	-31 876
Zobowiązania finansowe z tytułu leasingu:							0
- część długoterminowa	16					-141	-141
- część krótkoterminowa	20					-53	-53
RAZEM			29 719	0	0	-83 959	-54 240

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

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

Tabela 19. Zestawienie podstawowych kategorii ekonomicznych w podziale według kryterium instrumentu finansowego.

Wyszczególnienie	Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik przeznaczone do obrotu	Pożyczki i należności	Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży	Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik	Zobowiązania finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie	RAZEM
Przychody/koszty z tytułu odsetek	0	433	0	0	-893	-460
Zyski/straty z tytułu różnic kursowych	0	0	0	0	0	0
Utworzenie/odwrócenie odpisów aktualizujących	0	539	0	0	0	539
RAZEM	0	972	0	0	-893	79

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## 8.10 Zarządzanie ryzykiem finansowym

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

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

### 8.10.1. Ryzyko walutowe

Analizując ryzyko walutowe w Grupie Kapitałowej występuje ono tylko i wyłącznie w przypadku Spółki Multiserwis Sp. z o.o., która część swoich zobowiązań z tytułu najmowanych powierzchni ma nominowane w Euro. W związku ze zmiennością kursu Euro Multiserwis Sp. z o.o. ponosi ryzyko zwiększenia kosztów wynikające ze zmiany kursu. Badając ryzyko założono wzrost lub spadek kursu euro o 5%, co przełoży się na wzrost lub spadek kosztu związanego z prowadzeniem działalności. Tak szacowane ryzyko dla Spółki Multiserwis Sp. o.o. kształtuje się na poziomie +/- 70,86 tys. zł.

Tabela 20. Szacunki dotyczące ryzyka walutowego dla spółki Multiserwis Sp. z o.o.

Opis	Koszt czynszu ustalonego na podstawie kursu EUR	Koszt czynszu po zmianie kursu o +5%	Koszt czynszu po zmianie kursu o -5%
Multiserwis Sp. z o.o.	1 417,27	1 488,13	1 346,41
Ponoszone ryzyko walutowe		<b>70,86</b>	<b>- 70,86</b>

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

### 8.10.2 Ryzyko kredytowe

Ryzyko kredytowe określane jest jako ryzyko poniesienia straty finansowej w wyniku niewywiązania się klienta z zawartych umów. Analizując ryzyko kredytowe w Grupie Kapitałowej WIKANA należy uznać, iż powyższe ryzyko Spółki Grupy z branży deweloperskiej starają się minimalizować omawiane ryzyko poprzez fakt, że sprzedaż odbywa się na podstawie podpisywanych umów deweloperskich i zaliczek wpłacanych na poczet mieszkań. Końcowe przenoszenie własności (sprzedaż) odbywa się po wpłacie 100% wartości sprzedawanych nieruchomości. Przy działalności handlowej sprzedaż jest gotówkowa i nie występuje możliwość sprzedaży z odroczonym terminem płatności. Należności powstają również przy transakcjach zakupu przedwstępnego lub warunkowego nieruchomości. W tym przypadku powyższe umowy są sporządzane w postaci aktów notarialnych i są dokonywane wpisy informacyjne jak i hipoteczne w księgach wieczystych. Maksymalne ryzyko Grupy z tytułu niewywiązania się z należności handlowych określa wielkość należności z tytułu dostaw i usług wykazana w nocie nr 7.

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

### 8.10.3 Ryzyko stopy procentowej

Oceniając ryzyko stopy procentowej w Grupie Kapitałowej WIKANA zostało ono uzależnione od zmiany stopy procentowej dla poszczególnych kredytów i pożyczek, która przełoży się na wzrost lub spadek kosztów związanych z obsługą finansowania. Do oceny została uwzględniona zmiana na poziomie +/- 5 % w stosunku do stopy bazowej i założono utrzymywanie się wartości zadłużenia przez cały rok obrotowy na niezmiennym poziomie. Ryzyko stopy procentowej przy powyższych założeniach kształtuje się na poziomie 116,19 tys. zł i -116,21 tys. zł. Grupa Kapitałowa monitoruje poziom stóp procentowych oferowanych przez poszczególne instytucje finansowe i w przypadku wystąpienia dużych odchyłeń może podjąć decyzję o refinansowanie danego kredytu zastępując go ofertą konkurencyjnego banku.

Tabela 21. Informacja o podstawowych charakterystykach zobowiązań finansowych na dzień 31 grudnia 2010 r.



Podmiot finansujący	Kwota zadłużenia na koniec roku 2010	Stawka WIBOR / redyskonta weksli *	Marża	Bieżąca stopa procentowa na dzień 31.12.2010 r.	Zmiana stopy procentowej o +5%	Zmiana stopy procentowej o -5%	Odsetki warościowo	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o +5%	Odsetki warościowo przy zmianie stopy procentowej o -5%
kredyt w ALIOR BANK SA	6 117	3,66	2,0	5,66%	5,94%	5,38%	346,22	363,53	328,91
pożyczka w BGZ SA	2 657	3,66	3,5	7,16%	7,52%	6,80%	190,24	199,75	180,73
kredyt w rachunku bieżącym KB SA	244	3,63	2,6	6,23%	6,54%	5,92%	15,20	15,96	14,44
Volkswagen Bank Polska SA	29	0	0,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00
Volkswagen Bank Polska SA	29	0	0,0	0,00%	0,00%	0,00%	0,00	0,00	0,00
Pożyczka od A.Buchajski	16 328	3,95	0,5	4,45%	4,67%	4,23%	726,60	762,93	690,27
BGK SA	1 719	4,5	0,0	4,50%	4,73%	4,28%	77,36	81,22	73,49
BGK SA	2 423	4,5	0,0	4,50%	4,73%	4,28%	109,04	114,49	103,58
BGK SA	4 105	3,5	0,0	3,50%	3,68%	3,33%	143,68	150,86	136,49
BGK SA	5 720	3,5	0,0	3,50%	3,68%	3,33%	200,20	210,21	190,19
BGK SA	1 960	3,5	0,0	3,50%	3,68%	3,33%	68,60	72,03	65,17
BGK SA	3 357	3,5	0,0	3,50%	3,68%	3,33%	117,50	123,37	111,62
Bank PEKAO SA	3 940	3,66	2,5	6,16%	6,47%	5,85%	242,70	254,84	230,57
PKO BP SA	1 302	3,66	3,0	6,66%	6,99%	6,33%	86,71	91,05	82,38
<b>Razem kredyty i pożyczki</b>	<b>25 404,00</b>						<b>2 324,05</b>	<b>2 440,24</b>	<b>2 207,84</b>
<b>Ryzyko zmiany stopy procentowej</b>								<b>116,19</b>	<b>- 116,21</b>
* kolor żółty									

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

#### 8.10.4 Ryzyko płynności finansowej

Ryzyko płynności finansowej jest przedstawiane jako ryzyko wywiązywania się Spółek Grupy z posiadanych zobowiązań w określonym terminie. Spółki Grupy zarządzają tak środkami płatniczymi żeby ich stan umożliwiał terminowe wywiązywanie się z zaciągniętych zobowiązań. Spółka weryfikuje ryzyko płynności poprzez prowadzenie planów sprzedaży oraz sporządza budżety na poszczególne inwestycje weryfikując ich stan realizacji w układzie miesięcznym. Dodatkowo niektóre Spółki Grupy posiadają kredyty obrotowe w rachunku bieżącym umożliwiające pozyskanie dodatkowych środków w przypadku niezamykania się przepływów finansowych.

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

Tabela 22. Zestawienie zobowiązań na koniec roku 2010.

Dane za rok 2010				
Pozycje	Do 6 miesięcy	Do 1 roku	Od 1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	15 130	16 746	2 112	16 116
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	12 567	6 104		
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			7 296	5 654

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

Tabela 23. Zestawienie zobowiązań na koniec roku 2009.

Dane za rok 2009				
Pozycje	Do 6 miesięcy	Do 1 roku	Od 1-3 lat	Powyżej 3 lat
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	17 136	16 397		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	9 520			
Pozostałe zobowiązania długoterminowe			135	

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

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

W okresie sprawozdawczym ustanowiono hipotekę zwykłą w wys.11500 tys. zł oraz hipotekę kaucyjną 5750 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rzeszowie przy ul. Zabłocie wpis w KW RZ1Z/00072014/2; na prawie własności działki 245/3 położonej w Krakowie wpis w KW KR1P/00372648/7 należących do WIKANA SA na rzecz ALIOR BANK SA zabezpieczające zobowiązania z tyt. Kredytu. W związku z ustanowieniem w/w hipotek oprocentowanie pożyczki uległo obniżeniu o 1 pp.

Ustanowiona została również hipoteka zwykła umowna w wysokości 3,5 mln zł oraz kaucyjna na kwotę 1,75 mln zł na nieruchomości położonej w Łąncucie przy ul. Cetnarskiego należących do WIKANA SA na rzecz BGŻ SA zabezpieczające zobowiązania z tyt. Pożyczki. W związku z ustanowieniem w/w hipotek oprocentowanie pożyczki uległo obniżeniu o 1 pp.

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

W roku 2010 nie wystąpiły żadne istotne wydarzenia o nietypowym charakterze, mających znaczący wpływ na osiągnięte wyniki finansowe.

### **10. Objaśnienia dotyczące sezonowości lub cykliczności działalności**

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

### **11. Przychody i wyniki przypadające na poszczególne segmenty działalności lub segmenty geograficzne jednostki dominującej**

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

- Działalność deweloperska,
- Handel detaliczny obuwem.

Tabela 24. Informacja o wpływie poszczególnych typów działalności na sposób budowy wyniku finansowego.

Lp.	Wyszczególnienie	Wartość w tys. PLN				
		Działalność deweloperska	Handel detaliczny obuwem	Wartości nieprzypis. segmentom	Korekty konsolid	RAZEM
1	Przychody ze sprzedaży	82 550	32 070	-	- 5 367	109 254
2	Koszty sprzedanych towarów i usług	66 894	19 574	-	- 7 110	79 357
3	Koszty sprzedaży	1 957	9 127	-	- 267	10 817
4	Koszty zarządu	4 011	1 382	-	- 199	5 194
5	Pozostałe przychody operacyjne	24 483	47	-	- 13 033	11 498
6	Pozostałe koszty operacyjne	9 318	247	-	- 7 340	2 224
7	Zysk operacyjny	24 854	1 788	-	- 3 483	23 159
8	Przychody finansowe	10 284	-	421	- 10 273	433
9	Koszty finansowe	597	369	-	- 73	893
10	Zysk z działalności gospodarczej	34 541	1 419	421	- 13 683	22 699
11	Wynik zdarzeń nadzwyczajnych	-	-	-	-	-
12	Zysk brutto	34 541	1 419	421	- 13 683	22 699
13	Obciążenia wyniku brutto	3 612	302	80	- 1 336	2 658
14	Zysk/strata netto	30 930	1 117	341	- 12 347	20 041
15	Aktywa/Pasywa segmentu	240 756	17 030	421	- 48 449	209 758

Źródło: Grupa Kapitałowa WIKANA.

Wszystkie przychody z działalności gospodarczej zostały osiągnięte na terytorium Polski.

## 12. Zdarzenia po dniu bilansowym

### 12.1 Rozwiązanie znaczącej umowy przez Wikana Bioenergia Sp. z o.o.

W dniu 3 stycznia 2011 roku WIKANA Bioenergia Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie oraz BIO POWER Sp. z o.o. z siedzibą w Zamościu zawarły Porozumienie zmieniające – rozwiązujące postanowienia Załącznika nr 2 do Umowy z dnia 8 października 2009 roku o przeniesienie majątkowych praw autorskich do projektu budowlanego i sprzedaży dokumentacji technicznej.

Przedmiotowy załącznik dotyczył możliwości zawarcia umowy, na podstawie której BIO POWER Sp. z o.o. zrealizuje część technologiczną projektu, w tym dostawę urządzeń technologicznych do budowy biogazowni, za wynagrodzenie nie niższe od kwoty 5 676 000,00 zł.

Strony rozwiązały przedmiotową część umowy za porozumieniem stron, bez roszczeń w stosunku do siebie ani emitenta, jako jednostki dominującej.

### 12.2 Zakup dwóch działek budowlanych w Lublinie przez Wikana S.A.

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

W dniu 24 stycznia 2011 r. podpisało umowę zakupu kolejnej działki zlokalizowanej przy ulicy Jana Pawła II. Powierzchnia działki wynosi 4 191 m<sup>2</sup>.

Łącznie w styczniu 2011 r. zakupiono działki o powierzchni 6 332 m<sup>2</sup>.

---

### **12.3 Nałożenie kary przez Komisję Nadzoru Finansowego**

---

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

---

### **12.4 Umorzenie akcji**

---

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

---

### **12.5 Obniżenie kapitału zakładowego**

---

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

Zmiana ta wymusiła konieczność zmiany Statutu Spółki.

---

### **12.6 Resplit**

---

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

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

---

### **12.7 Rozszerzenie składu osobowego Zarządu**

---

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

## **12.8 Zmiana sposobu reprezentacji Spółki**

---

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

## **12.9 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Gospodarki Żywnościowej**

---

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

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 26 stycznia 2012 r.

## **12.10 Zawarcie umowy kredytu obrotowego z Bankiem Polskiej Spółdzielczości**

---

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

Jako termin wymagalności kredytu wskazano 30 czerwca 2013 r.

## **12.11 Zmiana firmy spółki zależnej**

---

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

## **12.12 Zamknięcie jednego ze sklepów należących do Multiserwis Sp. z o.o.**

---

W styczniu 2011 r. zamknął sklep działający pod marką CCC, zlokalizowany w Przemyślu.

Obecnie Spółka posiada 36 sklepów (15 sklepów CCC, 19 sklepów BOTI oraz 2 sklepy typu „kiermasz”).

## **12.13 Podpisanie umowy pożyczki między podmiotami zależnymi**

---

W dniu 21 lutego 2011 r. Wikana Bioenergia Sp. z o.o. 01 Spółka komandytowo-akcyjna (pożyczkodawca) podpisała z Wikana Bioenergia Sp. z o.o. umowę pożyczki w wysokości 500

000,00 PLN. Oprocentowanie pożyczki jest zmienne i wynosi WIBOR 1M+2 p.p. p.a. Jako termin wymagalności kredytu wskazano 31 marca 2012 r.

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

Informacje o zobowiązaniach warunkowych zawiera nota nr 24 do skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2010 r. Główną jej pozycję stanowią obciążenia hipoteczne będące zabezpieczeniem kredytów udzielonych na rzecz Wikana SA i TBS LPBO Sp. z o.o. Wszystkie zmiany w zakresie zobowiązań warunkowych wynikają z wygaśnięcia starych i zaciągnięcia nowych zobowiązań wyłącznie stanowiących zabezpieczenie umów kredytowych i pożyczkowych dla spółek w Grupie Kapitałowej.

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

Na dzień 31 grudnia 2010 r. WIKANA S.A. była stroną dwóch postępowań sądowych:

1) ze Wspólnotą Mieszkaniową Nieruchomości w Rzeszowie

Postępowanie toczy się przez Sądem Rejonowym w Lublinie; wartość sporu wynosi 19 tys. zł.

2) Hartbex Przedsiębiorstwo Budowlane sp. z o.o.

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydziałem Gospodarczym; wartość sporu wynosi 107 tys. zł.

Na dzień 31 grudnia 2010 r. WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. była stroną pięciu postępowań sądowych:

1) z Chemobudową-Kraków S.A.

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Lublinie, IX Wydział Gospodarczy; wartość sporu wynosi 225 tys. zł.

2) ze Skarbem Państwa reprezentowanym przez Wojewodę Małopolskiego

Sprawa toczy się przed Sądem Okręgowym w Krakowie, I Wdział Cywilny; wartość sporu wynosi 252 tys. zł.

3) z osobą fizyczną

Sprawa toczy się Sądem Okręgowym w Lublinie, I Wdziałem Cywilnym; wartość sporu wynosi 88 tys. zł.

4) z osobą fizyczną-podwykonawcą

Sprawa toczy się przed Sądem Rejonowym w Lublinie; wartość sporu wynosi 24 tys. zł.

5) z osobą fizyczną

Wartość sporu wynosi 364 tys. zł.

### **15. Informacja o wynagrodzeniu członków Zarządu i Rady Nadzorczej**

Tabela 25. Wartość wynagrodzeń, nagród oraz korzyści, w tym wynikających z programów motywacyjnych lub premiiowych opartych na kapitale Emitenta.

L.p.	Wyszczególnienie	2010 rok
------	------------------	----------



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

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

## 16. Informacja o łącznej wysokości wynagrodzenia wynikającego z umowy z podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych

DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o., dokonująca badania jednostkowego i skonsolidowanego rocznego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2010 r. otrzyma umówioną cenę netto w wysokości 19.000 PLN. Z tyt. badania jednostkowych sprawozdań finansowych spółek podporządkowanych DORADCA Zespół Doradców Finansowo – Księgowych Sp. z o.o. a łączne wynagrodzenie w kwocie 6.500 PLN.

W 2010 r. Wikana S.A. korzystała z dodatkowych usług podmiotu dokonującego badania tj. ze sprawdzenia prognozy wyników. Wynagrodzenie netto z tego tytułu wynosi 4.500 PLN.

## 17. Stan zatrudnienia

Przeciętne zatrudnienie w Grupie Kapitałowej WIKANA w 2010 r. wynosiło 211 osób. W roku 2009 wyniosło ono 190 osób, nastąpił więc przyrost przeciętnego zatrudnienia o 11,05%.

## 18. Rezerwy na świadczenia pracownicze

Rezerw na świadczenia pracownicze została utworzona w spółce dominującej. W pozostałych spółkach Grupy odstąpiono od jej tworzenia z uwagi na jej nieistotny charakter.

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

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

### 18.1 1. Struktura zatrudnienia

Przekazane dane obejmują 20 pracowników (stan na 31.12.2010 r.)

Tabela 26. Struktura zatrudnienia.

Liczba osób	Kobiety	Mężczyźni	Ogółem
	14	6	20
Średni wiek (w latach)	32	36	33
Średnie wynagrodzenie	3 216,93	6 374,00	4 164,05

Źródło: Grupa Kapitałowa Wikana.

### 18.2 Założenia techniczne oraz zasady wyliczeń

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

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

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

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

Ponadto w kalkulacjach przyjęto następujące założenia:

- ze względu na długi horyzont czasowy rozpatrywanych zobowiązań, założono realną stopę zwrotu z inwestycji na poziomie 5,25% rocznie;
- prawdopodobieństwa zgonu oparto na wskaźnikach umieralności opublikowanych przez Główny Urząd Statystyczny (Trwanie Życia 2009 r., Główny Urząd Statystyczny, Warszawa, 2009 r.);
- ze względu na brak wyczerpujących danych historycznych dotyczących nabywania prawa do renty inwalidzkiej prawdopodobieństwa inwalidztwa oparto na statystykach dotyczących orzekania grup inwalidzkich przez Zakład Ubezpieczeń Społecznych;
- stopa wzrostu płac została przyjęta na poziomie 2,7%;
- obliczenia zostały dokonane w złotych polskich.

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

Wyliczenia polegają na wyznaczeniu obecnej (zdyskontowanej) wartości odprawy emerytalnej, do której pracownik nabył prawo wg stanu na dzień kalkulacji proporcjonalnie do ilorazu stażu pracownika w momencie kalkulacji w stosunku do stażu w momencie wypłaty

świadczenia. Uwzględnia się przy tym, że bazowe wynagrodzenie każdego z pracowników będzie się zmieniać w czasie wg określonych założeń.

## 19. Dokumentacja techniczna

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

### 3.1. Oznaczenia

$x$	- wiek pracownika
$st(x)$	- staż pracownika w wieku $x$
$PODS(x)$	- kwota świadczenia pracowniczego dla pracownika w wieku $x$
${}_n p_x$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku $x$ przeżyje $n$ lat, nie przejdzie na rentę w ciągu $n$ lat i nadal będzie pracownikiem)
$q_x^{inw}$	- prawdopodobieństwo, że osoba w wieku $x$ przejdzie na rentę w najbliższym roku
$i$	- stopa techniczna
$i1$	- stopa wzrostu płac
$v$	- czynnik dyskontujący = $\frac{1}{1+i}$
$w$	- wiek emerytalny
$j$	- wiek pracownika w momencie wypłaty nagrody jubileuszowej
$PW$	- miesięczne wynagrodzenie
$IL$	- przeciętna ilość dni roboczych w miesiącu równa 21
$LD$	- ilość niewykorzystanych dni urlopowych według stanu na 31-12-2010

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

### 19.1 Rezerwa na świadczenia pracownicze (wartość obecna świadczeń)

#### 3.1.1. Świadczenie z tytułu odprawy emerytalnej

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

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

#### 3.1.2. Świadczenie z tytułu odprawy rentowej

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

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

#### 3.1.3. Rezerwa na niewykorzystane urlopy

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

## 20. Zasady wypłacania świadczeń

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

### 20.1 Odprawy emerytalne i rentowe

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

### 20.2 Wyniki

Tabela 27. Wartość rezerw na odprawy emerytalne i rentowe.

Wyszczególnienie	Wartość rezerwy
Odpraw emerytalnych	1 000,11
Odpraw rentowych	361,84
<b>Łącznie</b>	<b>1 361,95</b>

Źródło: Wikana S.A.

## Zobowiązania krótkoterminowe

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

Tabela 28. Wartość zobowiązań.

Typ zobowiązania	Zobowiązania z tytułu		
	odprawy emerytalne	odprawy rentowe	razem
Krótkoterminowe	0,00	100,80	100,80
Długoterminowe	1 000,11	261,04	1 261,15
<b>Łączne</b>	<b>1 000,11</b>	<b>361,84</b>	<b>1 361,95</b>

Źródło: Wikana S.A.

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

Tabela 29. Zestawienie stanów posiadanych akcji Spółki przez członków organów Spółki oraz wyższej kadry zarządzającej.

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

Źródło: Wikana S.A.

## 22. Szacunki księgowe i założenia

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

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

Istotne szacunki i związane z nimi założenia stosowane przy sporządzaniu niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego były takie same jako stosowane przy sporządzaniu skonsolidowanego sprawozdania finansowego za rok zakończony 31 grudnia 2009 roku.

## 23. Kursy euro

---

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

**1. ROK 2010:**

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 3,9603 PLN (kurs średni na 31.12.2010);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,0044 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2010 – 31.12.2010);

**2. ROK 2009:**

- pozycje aktywów i pasywów bilansu według kursu 1EUR = 4,1082 PLN (kurs średni na 31.12.2009);
- pozycje rachunku zysków i strat według kursu 1EUR = 4,3406 PLN (średni kurs na ostatni dzień każdego miesiąca w okresie 01.01.2009 – 31.12.2009);

Lublin, dnia 16 marca 2011 r.

Sporządził:

Zatwierdził: