



Skonsolidowany raport roczny

za okres 01.01.2022-31.12.2022

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku



Spis treści

1.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	4
2.	Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej.....	5
3.	Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych.....	7
4.	Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym	9
5.	Dodatkowe informacje i objaśnienia	11
5.1.	Dane Spółki Dominującej.....	11
5.2.	Oświadczenie o zgodności z MSSF	11
5.3.	Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie	12
5.4.	Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego	14
5.5.	Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości	15
5.6.	Istotne nietypowe zdarzenia w okresie sprawozdawczym mające wpływ na sprawozdanie finansowe ..	29
5.7.	Sezonowość.....	29
5.8.	Zmiany zasad rachunkowości.....	29
6.	Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego	30
6.1.	Sprawozdawczość segmentów działalności.....	30
6.2.	Przychody ze sprzedaży	34
6.3.	Pozostałe przychody operacyjne	34
6.4.	Koszty w układzie rodzajowym	34
6.5.	Pozostałe koszty operacyjne	35
6.6.	Zyski z inwestycji	35
6.7.	Koszty finansowe.....	36
6.8.	Podatek dochodowy	36
6.9.	Rzeczowe aktywa trwałe	37
6.10.	Wartości niematerialne	41
6.11.	Nieruchomości inwestycyjne.....	42
6.12.	Pozostałe aktywa długoterminowe	45
6.13.	Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży.....	45
6.14.	Podatek odroczony	45
6.15.	Zapasy	47
6.16.	Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	48
6.17.	Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	48
6.18.	Krótkoterminowe aktywa finansowe	48
6.19.	Akcje i akcjonariat.....	49
6.20.	Zysk przypadający na jedną akcję.....	50
6.21.	Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek.....	50
6.22.	Zobowiązania z tytułu obligacji	53
6.23.	Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	54
6.24.	Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki	55

6.25. Przychody przyszłych okresów	55
6.26. Rezerwy	56
6.27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania	56
6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym	57
6.29. Zmiana na bilansie – porównywalność danych finansowych	64
6.30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe	64
6.31. Zobowiązania warunkowe	64
6.32. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej.....	65
6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi	67
6.34. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego).....	68
6.35. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego	72
6.36. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy	73
6.37. Istotne informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2022-31 grudnia 2022 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.	74
6.38. Informacja o zatrudnieniu	76
6.39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych.....	77

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

1. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.02.2021 31.12.2021
Działalność kontynuowana			
Przychody ze sprzedaży	6.2	75 550	138 224
Koszt własny sprzedaży	6.4	(50 525)	(84 482)
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży		25 025	53 742
Koszty sprzedaży	6.4	(1 681)	(2 559)
Koszty ogólnego zarządu	6.4	(5 206)	(4 232)
Pozostałe przychody operacyjne	6.3	5 525	1 972
Pozostałe koszty operacyjne	6.5	(2 511)	(1 724)
Zyski/(Straty) z inwestycji	6.6	(676)	(732)
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej		20 476	46 467
Koszty finansowe	6.7	(1 912)	(3 137)
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem		18 564	43 330
Podatek dochodowy	6.8	(2 479)	(7 006)
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy		16 085	36 324
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej za rok obrotowy			
Zysk/(Strata) netto		16 085	36 324
Inne całkowite dochody			
Całkowite dochody ogółem		16 085	36 324
Zysk/(Strata) netto przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		16 085	36 324
Udziałowców niekontrolujących			
Całkowite dochody ogółem przypadające na:			
Akcjonariuszy jednostki dominującej		16 085	36 324
Udziałowców niekontrolujących			
Zysk/(Strata) przypadający(a) na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)	6.19	0,81	1,84
Rozwodniony(a) (zł)	6.19	0,81	1,84
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej przypadająca na 1 akcję			
Podstawowy(a) (zł)		0,81	1,84
Rozwodniony(a) (zł)		0,81	1,84

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

2. Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej

w tysiącach złotych	Nota	31.12.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)
Aktywa			
Aktywa trwałe			
Rzeczowe aktywa trwałe	6.9	8 576	9 242
Aktywa z tytułu prawa do użytkowania	6.9	1 548	1 398
Wartości niematerialne	6.10	21	73
Nieruchomości inwestycyjne	6.11	44 468	48 013
Pozostałe aktywa długoterminowe	6.12	1 608	565
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	6.14	631	673
Aktywa trwałe razem		56 852	59 964
Aktywa obrotowe			
Zapasy	6.15	158 338	129 837
Należności z tytułu podatku dochodowego		204	299
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności	6.16	11 500	8 188
Krótkoterminowe aktywa finansowe	6.18	16 126	6 753
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	6.17	5 893	18 610
Aktywa obrotowe razem		192 061	163 687
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	6.13	-	-
Aktywa razem		248 913	223 651

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota/
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Skonsolidowane sprawozdanie z sytuacji finansowej, c.d.

w tysiącach złotych	Nota	31.12.2022	31.12.2021 (dane przekształcone)
Kapitał własny i zobowiązania			
Kapitał własny			
Kapitał zakładowy	4	39 510	39 510
Akcje własne	4	-	-
Kapitał z aktualizacji wyceny	4	181	181
Kapitał zapasowy	4	65 202	132 265
Kapitał rezerwowy	4	4 893	2 494
Zyski zatrzymane	4	(33 206)	(129 655)
Wynik danego okresu	4	16 085	36 325
Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej		92 665	81 120
Udziały niekontrolujące			
Kapitał własny razem		92 665	81 120
Zobowiązania			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.21	8 920	11 002
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.22	1 204	1 190
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.23	2 304	4 202
Rezerwy	6.26	200	-
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.26	-	-
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego	6.14	-	-
Pozostałe zobowiązania	6.27	18 168	16 614
Dotacje	6.25	1 613	1 753
Zobowiązania długoterminowe razem		32 409	34 761
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	6.21	8 000	10 549
Zobowiązania z tytułu obligacji	6.22	22 000	22 000
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego	6.23	325	646
Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego		1 053	3 765
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	6.27	9 602	9 203
Rezerwy	6.26	7 297	6 789
w tym rezerwa na świadczenia pracownicze	6.26	83	83
Przychody przyszłych okresów	6.25	75 562	54 818
w tym dotacje	6.25	139	150
Zobowiązania krótkoterminowe razem		123 839	107 770
Zobowiązania razem		156 248	142 531
Kapitał własny i zobowiązania razem		248 913	223 651

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota/
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

3. Skonsolidowane sprawozdanie z przepływów pieniężnych

w tysiącach złotych	Nota	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej			
Zysk brutto za okres		18 564	43 330
Korekty		(17 895)	(15 360)
Amortyzacja	6.4	1 044	1 242
Przychody z tytułu odsetek	6.6	-	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych		246	1 086
Koszty z tytułu odsetek		3 189	3 860
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych		-	221
Reklasyfikacja nieruchomości inwestycyjnych do zapasów		-	-
Aktualizacja wartości niefinansowych aktywów trwałych		-	-
Zysk/(Strata) na działalności inwestycyjnej		51	(13)
Zmiana stanu zapasów oraz pozostałych aktywów		(28 501)	16 635
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych należności		(3 312)	(1 255)
Zmiana stanu pozostałych aktywów		(10 416)	(662)
Zmiana stanu rezerw	6.26	708	(1 034)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów		1 953	1 587
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów		20 605	(31 941)
Podatek dochodowy zapłacony	6.14	(5 054)	(5 016)
Wsparcie związane z COVID-19		-	(70)
Korekty wyniku z lat poprzednich		-	-
Pozostałe (koszty programu motywacyjnego)		1 592	-
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej		669	27 970
Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej			
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		850	22
Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych		2 800	9 700
Wypływy z tytułu nabycia nieruchomości inwestycyjnych			(234)
Inne wpływy finansowe			
Pożyczki spłacone			
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych		(208)	(372)
Nabycie pozostałych aktywów finansowych			(4)
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej		3 442	9 112
Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej			
Wpływy netto z emisji obligacji			
Zakup akcji własnych		(1 193)	
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek		18 543	25 829
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek		(23 349)	(36 817)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego		(2 888)	(4 883)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Odsetki zapłacone		(2 768)	(4 312)
Wykup obligacji	6.22		(22 000)
Splata zobowiązań wekslowych			
Odsetki od zobowiązań z tytułu leasingu		(234)	(338)
Dywidendy wypłacone akcjonariuszom jednostki dominującej		(4 939)	(2 963)
Inne wpływy finansowe			
Środki pieniężne netto z działalności finansowej		(16 828)	(45 484)
Przepływy pieniężne netto, razem		(12 717)	(8 402)
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu		18 610	27 012
Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów			-
Środki pieniężne na koniec okresu		5 893	18 610
Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania		587	6 442

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

4. Skonsolidowane sprawozdanie ze zmian w kapitale własnym

w tysiącach złotych	Kapitał przypadający na akcjonariuszy jednostki dominującej								
	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Kapitał rezerwowy	Kapitał z aktualizacji wyceny	Zyski (straty) zatrzymane	Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej	Udziały niedające kontroli	Kapitał własny razem
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2021 r.	39 530	(16)	132 265	2 490	181	(126 692)	47 758	-	47 758
Całkowite dochody						36 324	36 324	-	36 324
– Wynik za okres						36 324	36 324	-	36 324
– Inne dochody									
Skup/Umorzenie akcji własnych									
Wypłata dywidendy						(2 963)	(2 963)	-	(2 963)
Obniżenie kapitału	(20)	16		4				-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego									
Podział wyniku									
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2021 r.	39 510	-	132 265	2 494	181	(93 330)	81 120	-	81 120
Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2022 r.	39 510	-	132 265	2 494	181	(93 330)	81 120	-	81 120
Całkowite dochody						16 085	16 085	-	16 085
– Wynik za okres						16 085	16 085	-	16 085
– Inne dochody									
Skup/Umorzenie akcji własnych		(1 193)					(1 193)	-	(1 193)
Wypłata dywidendy						(4 939)	(4 939)	-	(4 939)
Pokrycie straty			(71 062)			71 062	-	-	-
Utworzenie kapitału rezerwowego			(2 000)	2 000			-	-	-
Podział wyniku			5 999			(5 999)	-	-	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Przekazanie akcji własnych na rzecz uczestników programu motywacyjnego		1 193		(1 193)			-	-	-
Wycena programu motywacyjnego				1 592			1 592	-	1 592
Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2022 r.	39 510	-	65 202	4 893	181	(17 121)	92 665	-	92 665

Piotr Kwaśniewski
/Prezes Zarządu/

Paweł Chołota
/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

5. Dodatkowe informacje i objaśnienia

5.1. Dane Spółki Dominującej

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

Jednostka Dominująca została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką WIKANA S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz WIKANA S.A. Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na WIKANA S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 30 stycznia 2009 r. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1994 roku z późniejszymi zmianami. Obecnie akta Spółki znajdują się w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

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

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2022 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2021 roku oraz obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”).

5.2. Oświadczenie o zgodności z MSSF

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej, które zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, zwanymi dalej "MSSF UE", przy zastosowaniu tych samych zasad dla okresu bieżącego i porównawczego.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej jednostek Grupy w ciągu 12 miesięcy od końca okresu sprawozdawczego. W okresie sprawozdawczym oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej nie odnotowano istotnych przesłanek wskazujących na zagrożenie kontynuacji działalności jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej.

Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w nocie 6.28 (punkt „Ryzyko płynności”) sprawozdania.

Istotnymi obszarami, które Grupa na bieżąco monitoruje i które mogą generować największe ryzyko dla przyszłych wyników Grupy są:

- dynamika sprzedaży lokali,

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- wydłużenie postępowań administracyjnych w urzędach,
- terminowość realizacji projektów,
- dostępność i warunki nowego finansowania,
- potencjalna utrata wartości posiadanego majątku.

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

Efekt zastosowania nowych standardów rachunkowości i zmian polityki rachunkowości

Zasady (polityka) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 rok są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzeniu rocznego skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 rok, z wyjątkiem zmian opisanych poniżej.

Spółka nie zdecydowała się na wcześniejsze zastosowanie żadnego innego standardu, interpretacji lub zmiany, która została opublikowana, lecz nie weszła dotychczas w życie.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), zostały zatwierdzone i opublikowane przez Unię Europejską i weszły w życie od lub po 1 stycznia 2022 roku.

Od 1 stycznia 2022 roku obowiązują nowe lub zmienione standardy oraz interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej:

- Zmiany do MSSF 3 „Połączenia przedsięwzięć”

Zmiany odniesień do założeń koncepcyjnych wraz ze zmianami do MSSF 3 zatwierdzone w UE w dniu 2 lipca 2021 r. - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 16: Rzeczowe aktywa trwałe

Przychody uzyskiwane przed przyjęciem składnika aktywów trwałych do użytkowania, zatwierdzone w UE w dniu 2 lipca 2021 r. - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do MSR 37: Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe

Umowy rodzące obciążenia – koszt wypełnienia umowy zatwierdzone w UE w dniu 2 lipca 2021 r. - obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później;

- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2018 - 2020)

Dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 9, MSSF 16 oraz MSR 41) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa - zatwierdzone w UE w dniu 2 lipca 2021 r. Zmiany do MSSF 1, MSSF 9 oraz MSR 41 obowiązują w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2022 roku lub później. Zmiany do MSSF 16 dotyczą jedynie przykładu ilustrującego, a zatem nie podano daty jej wejścia w życie;

Zmiany do powyższych standardów nie miały istotnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki w okresie ich pierwszego zastosowania.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i zostały zatwierdzone przez Unię Europejską, ale jeszcze nie weszły w życie

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

- MSR 12 Podatek odroczony - dotyczący aktywów i zobowiązań wynikających z pojedynczej transakcji

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Standard opublikowano dnia 7 maja 2021 roku i zatwierdzono przez UE w dniu 12 sierpnia 2022 roku - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany mają na celu wyjaśnienie w jaki sposób przedsiębiorstwa powinny rozliczać podatek odroczony od transakcji leasingowych i wygasłych zobowiązań.

- Zmiany do MSR 8: Definicja wartości szacunkowych

Standard opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku i zatwierdzono przez UE w dniu 2 marca 2022 roku - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

W zmianie do MSR 8 Definicja szacunków księgowych, definicja zmiany szacunków księgowych została zastąpiona definicją szacunków księgowych. Zgodnie z nową definicją szacunki księgowe to kwoty pieniężne w sprawozdaniach finansowych, które są objęte niepewnością wyceny. Rada wyjaśniła również nową definicję poprzez dodatkowe wytyczne i przykłady, w jaki sposób zasady rachunkowości i szacunki księgowe są ze sobą powiązane oraz jak zmiana techniki wyceny stanowi zmianę szacunków księgowych. Wprowadzenie definicji szacunków księgowych oraz innych poprawek do MSR 8 miało na celu pomóc jednostkom odróżnić zmiany zasad rachunkowości od zmian w szacunkach księgowych.

- Zmiany do MSR 1 i Stanowiska Praktycznego 2: Ujawnianie informacji dotyczących zasad (polityki) rachunkowości

Standard opublikowano dnia 12 lutego 2021 roku i zatwierdzono przez UE w dniu 2 marca 2022 roku - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do MSR 1 i Zasad Praktyki MSSF 2 mają na celu pomóc osobom sporządzającym sprawozdania finansowe w podjęciu decyzji, które zasady rachunkowości ujawnić w swoich sprawozdaniach finansowych. Zmiany wprowadzają wymóg ujawniania istotnych informacji o polityce rachunkowości zamiast znaczących zasad rachunkowości. Zostały dodane wyjaśnienia i przykłady w jaki sposób jednostka może zidentyfikować istotne informacje dotyczące zasad rachunkowości. Zmiany wyjaśniają, że informacje o polityce rachunkowości mogą być istotne ze względu na swój charakter, nawet jeśli kwoty są nieistotne i jeżeli użytkownicy sprawozdań finansowych potrzebowaliby ich do zrozumienia innych istotnych informacji w sprawozdaniu finansowym.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe - pierwsze zastosowanie MSSF 17 i MSSF 9 - informacje porównawcze

Standard opublikowano dnia 9 grudnia 2021 roku i zatwierdzono przez UE w dniu 9 września 2022 roku - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

- MSSF 17 Umowy ubezpieczeniowe – zmiany do MSSF 17

Standard wydano 18 maja 2017 roku, zmiany wydano 25 czerwca 2020 roku, opublikowano dnia 23 listopada 2021 roku i zatwierdzono przez UE w dniu 19 listopada 2021 roku - obowiązuje w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2023 roku lub później.

Zmiany do powyższych standardów nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

Nowe standardy, interpretacje i poprawki do opublikowanych standardów, które zostały opublikowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR) i oczekują na zatwierdzenie przez Unię Europejską

Następujące standardy i interpretacje zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania.

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych

Standard wydano dnia 23 stycznia 2020 roku i opublikowano 15 lipca 2020 roku – ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2023 roku lub później.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zmiany dotyczą prezentacji zobowiązań w sprawozdaniu z sytuacji finansowej. W szczególności wyjaśniają one, że klasyfikacja zobowiązań jako krótkoterminowe lub długoterminowe powinna opierać się na prawach istniejących na koniec okresu sprawozdawczego. Do zmian obowiązywać będzie podejście prospektywne.

- Zmiany do MSR 1: Prezentacja sprawozdań finansowych - zobowiązania długoterminowe z kowenantami

Standard opublikowano dnia 31 października 2022 roku – ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiany mają na celu poprawę informacji przekazywanych przez spółki na temat zadłużenia długoterminowego z kowenantami.

- Zmiany do MSR 16: Leasing - Zobowiązanie leasingowe w transakcjach typu Sale and Leaseback

Standard opublikowano dnia 22 września 2022 roku – ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się dnia 1 stycznia 2024 roku lub później.

Zmiany mają na celu poprawę informacji przekazywanych przez spółki na temat zadłużenia długoterminowego z kowenantami.

Zmiany wyjaśniają, w jaki sposób sprzedawca - leasingobiorca wycenia transakcje sprzedaży i leasingu zwrotnego, które spełniają wymogi MSSF 15, aby były ujmowane jako sprzedaż.

Zmiany do powyższych standardów nie będą miały istotnego wpływu na sytuację finansową ani wyniki działalności Spółki.

5.4. Podstawa sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Podstawa wyceny

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, które są wyceniane według wartości godziwej.

Metody wyceny wartości godziwej zostały przedstawione w nocie 5.7.

Waluta funkcjonalna i prezentacja

Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki Dominującej.

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

Dokonane osądy i oszacowania

Profesjonalny osąd

W przypadku, gdy dana transakcja nie jest uregulowana w żadnym standardzie bądź interpretacji, Zarząd Jednostki Dominującej, kierując się subiektywną oceną, określa i stosuje polityki rachunkowości, które zapewnią, że sprawozdanie finansowe będzie zawierać właściwe i wiarygodne informacje oraz będzie:

- prawidłowo, jasno i rzetelnie przedstawiać sytuację majątkową i finansową Grupy, wyniki jej działalności i przepływy pieniężne,
- odzwierciedlać treść ekonomiczną transakcji,
- obiektywne,
- sporządzone zgodnie z zasadą ostrożnej wyceny,
- kompletne we wszystkich istotnych aspektach.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Subiektywna ocena dokonana na dzień 31 grudnia 2021 r. dotyczy zobowiązań warunkowych (nota 6.31) oraz zobowiązań inwestycyjnych i kontraktowych (nota 6.30), rozgraniczenia pomiędzy pracami badawczymi i rozwojowymi (nota 6.10), klasyfikacji umów leasingowych (nota 6.23) oraz klasyfikacji posiadanych nieruchomości ze względu na oczekiwany sposób ich wykorzystywania (nota 6.11).

Niepewność szacunków

Sporządzenie skonsolidowanego sprawozdania finansowego wymaga od Zarządu Jednostki Dominującej dokonania szacunków, jako że wiele informacji zawartych w sprawozdaniu finansowym nie może zostać wycenione w sposób precyzyjny. Zarząd weryfikuje przyjęte szacunki w oparciu o zmiany czynników branych pod uwagę przy ich dokonywaniu, nowe informacje lub doświadczenia z przeszłości. Dlatego też szacunki dokonane na 31 grudnia 2022 r. mogą zostać w przyszłości zmienione.

Główne szacunki zostały opisane w następujących notach (w nawiasie rodzaj ujawnionej informacji):

- Nota 6.9 i 6.10 – rzeczowe aktywa trwałe i wartości niematerialne (okres ekonomicznej użyteczności oraz metodę amortyzacji aktywów weryfikuje się co najmniej na koniec każdego roku obrotowego, przesłanki wskazujące na utratę wartości, założenia przyjmowane w celu ustalenia wartości odzyskiwalnej w przypadku wykonywania testów na utratę wartości);
- Nota 6.11 – nieruchomości inwestycyjne (założenia przyjęte przy wycenie nieruchomości metodą dochodową),
- Nota 6.14 – podatek odroczony (założenia przyjęte w celu rozpoznania aktywów z tytułu podatku odroczonego),
- Nota 6.15 – zapasy (odpis aktualizujący do wartości możliwej do uzyskania),
- Nota 6.16 – należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności (odpis aktualizujący wartość należności),
- Nota 6.26 – rezerwy, w tym na świadczenia pracownicze (stopy dyskontowe, inflacja, wzrost płac, oczekiwany przeciętny okres zatrudnienia, rotacja).

Data zatwierdzenia sprawozdania do publikacji

Niniejsze skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało zatwierdzone do publikacji przez Zarząd Jednostki Dominującej w dniu 27 kwietnia 2023 r.

5.5. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Grupy z wyjątkiem zmian wynikających z nowych standardów, które obowiązują od 1 stycznia 2020 r. i nie przewidują retrospektywnego ich zastosowania.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zasady polityki rachunkowości w odniesieniu do środków pieniężnych i ekwiwalentów środków

Grupa kwalifikuje do środków pieniężnych i ich ekwiwalentów: środki pieniężne w kasie oraz środki pieniężne na rachunkach powierniczych uwalniane po spełnieniu określonych warunków, dlatego traktowane są one jako środki pieniężne o ograniczonej zdolności dysponowania.

Do ekwiwalentów środków pieniężnych Grupa zalicza lokaty bankowe, dla których termin wymagalności nie przekracza 3 miesięcy od daty ujęcia aktywa finansowego.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty wykazuje się w sprawozdaniu z sytuacji finansowej w zamortyzowanym koszcie, który nie odbiega od ich wartości godziwej.

Kredyty w rachunku bieżącym prezentowany jest w sprawozdaniu z sytuacji finansowej jako składnik krótkoterminowych kredytów, pożyczek i dłużnych papierów wartościowych w ramach zobowiązań krótkoterminowych.

Grupa sporządza sprawozdanie z przepływów pieniężnych metodą pośrednią. Wyróżnia się następujące rodzaje przepływów pieniężnych:

- z działalności operacyjnej;
- z działalności inwestycyjnej;
- z działalności finansowej.

Zasady konsolidacji

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

– Jednostki zależne

Za jednostki zależne w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy uznaje się te jednostki, wobec których Grupa sprawuje kontrolę, tzn. gdy z tytułu swojego zaangażowania w te jednostki podlega ekspozycji na zmienne wyniki finansowe, lub gdy ma prawa do zmiennych wyników finansowych, oraz ma możliwość wywierania wpływu na wysokość tych wyników finansowych poprzez sprawowanie władzy nad tymi jednostkami. Sprawowanie władzy Jednostki Dominującej odbywa się m.in. poprzez posiadanie większości w ogólnej liczbie głosów w organach stanowiących tych jednostek tj. zarządach jednostek i ich radach nadzorczych.

Sprawozdania finansowe spółek zależnych uwzględniane są w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym począwszy od dnia uzyskania nad nimi kontroli aż do momentu jej wygaśnięcia.

– Korekty konsolidacyjne

Salda rozrachunków wewnętrznych pomiędzy jednostkami Grupy, transakcje zawierane w obrębie Grupy oraz wszelkie wynikające stąd niezrealizowane zyski lub straty, a także przychody oraz koszty Grupy są eliminowane w trakcie sporządzania skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Waluty obce

– Transakcje w walucie obcej

Transakcje wyrażone w walutach obcych w dniu dokonania transakcji ujmowane są w złotych polskich przy zastosowaniu kursu kupna lub kursu sprzedaży walut z dnia zawarcia transakcji stosowanym przez bank, z którego usług jednostka korzysta. Pozycje pieniężne aktywów i pasywów wyrażone w walucie obcej są przeliczane na dzień bilansowy według średniego kursu NBP dla danej waluty obowiązującego na ten dzień. Różnice kursowe wynikające z rozliczenia transakcji w walutach obcych oraz wyceny bilansowej aktywów i pasywów pieniężnych wyrażonych w walutach obcych ujmowane są w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

Następujące kursy zostały przyjęte dla potrzeb wyceny bilansowej:

	Kurs na dzień 31.12.2022	Kurs na dzień 31.12.2021	Kurs średni w okresie 01.01.2022–31.12.2022	Kurs średni w okresie 01.01.2021–31.12.2021
EUR/PLN	4,6899	4,5994	4,6883	4,5775

Instrumenty finansowe

– Aktywa finansowe

Kwalifikacja aktywów finansowych

Grupa kwalifikuje aktywa finansowe do następujących kategorii:

- wyceniane po początkowym ujęciu według zamortyzowanego kosztu jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Aktywa finansowe z tej kategorii po początkowym ujęciu wycenia się wg zamortyzowanego kosztu z zastosowaniem efektywnej stopy procentowej, po pomniejszeniu o ewentualne odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Przy czym należności handlowe z datą zapadalności poniżej 12 miesięcy od dnia powstania (tj. niezawierające elementu finansowania) nie podlegają dyskontowaniu i są wyceniane w wartości nominalnej;
- wyceniane po początkowym ujęciu w wartości godziwej przez inne całkowite dochody – jeśli aktywa finansowe są utrzymywane zgodnie z modelem biznesowym, którego celem jest zarówno utrzymywanie aktywów finansowych dla uzyskiwania przepływów pieniężnych wynikających z umowy jak i sprzedaż aktywów finansowych oraz warunki umowy dotyczące tych aktywów finansowych powodują powstawanie przepływów pieniężnych, które są jedynie spłatą kwoty głównej i odsetek. Zyski lub straty wynikające z wyceny składnika aktywów finansowych, klasyfikowanego jako wyceniany wg wartości godziwej przez wynik finansowy, ujmuje się w wyniku finansowym w okresie, w którym powstały;
- wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy - wszystkie pozostałe aktywa finansowe.

Kwalifikacja składnika aktywów finansowych jest uzależniona od:

- modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi,
- charakterystyki wynikających z umowy przepływów pieniężnych (test SPPI) dla składnika aktywów finansowych.

Przeklasyfikowanie może wystąpić jedynie w przypadku zmiany modelu biznesowego w zakresie zarządzania aktywami finansowymi.

Istnieje możliwość nieodwołalnego wyznaczenia w momencie początkowego ujęcia składnika aktywów jako wycenianego w wartości godziwej, nawet jeśli spełnia warunki do ujęcia w zamortyzowanym koszcie, jeśli w ten sposób eliminuje się lub znacząco zmniejsza niespójność wyceny lub ujęcia (określaną jako „niedopasowanie księgowe”), jaka w przeciwnym razie powstałaby na skutek wyceny aktywów lub zobowiązań bądź ujęcia związanych z nimi zysków lub strat według różnych zasad.

Klasyfikacja aktywów finansowych wg MSSF 9

Rodzaj **Według MSSF 9**

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Należności handlowe	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Lokaty bankowe	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie
Środki pieniężne	Aktywa finansowe wyceniane w zamortyzowanym koszcie

Utrata wartości aktywów finansowych

Grupa ujmuje ryzyko kredytowe na podstawie modelu strat oczekiwanych. Grupa ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwany stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

Grupa stosuje następujące modele wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- model ogólny (podstawowy),
- model uproszczony.

W modelu ogólnym Grupa monitoruje zmiany poziomu ryzyka kredytowego związanego z danym składnikiem aktywów finansowych oraz klasyfikuje aktywa finansowe do jednego z trzech etapów wyznaczania odpisów z tytułu utraty wartości:

- Etap 1 – salda, dla których nie nastąpiło znaczące zwiększenie ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niespłacalności w ciągu 12 miesięcy,
- Etap 2 – salda dla których nastąpił znaczący wzrost ryzyka kredytowego od momentu początkowego ujęcia i dla których ustala się oczekiwaną utratę wartości w oparciu o prawdopodobieństwo niewypłacalności w ciągu całego okresu kredytowania,
- Etap 3 – salda z utratą wartości.

W modelu uproszczonym Grupa nie monitoruje zmian poziomu ryzyka kredytowego w trakcie życia instrumentu, szacuje oczekiwaną stratę kredytową w horyzoncie do terminu zapadalności instrumentu.

Do celów oszacowania oczekiwanej straty kredytowej Grupa wykorzystuje:

- w modelu ogólnym – poziomy prawdopodobieństwa niewypłacalności, implikowane z rynkowych kwotowań kredytowych instrumentów pochodnych, dla podmiotów o danym ratingu i z danego sektora,
- w modelu uproszczonym – historyczne poziomy spłacalności należności od kontrahentów oraz dwustopniowe podejście (jakościowe i ilościowe) do uwzględnienia wpływu czynników makroekonomicznych na stopy odzysku.

Grupa uwzględnia informacje dotyczące przyszłości w stosowanych parametrach modelu szacowania strat oczekiwanych, poprzez korektę bazowych współczynników prawdopodobieństwa niewypłacalności (dla należności) lub poprzez kalkulację parametrów prawdopodobieństwa niewypłacalności w oparciu o bieżące kwotowania rynkowe (dla pozostałych aktywów finansowych).

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

Wyksięgowanie aktywów finansowych

Grupa wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmuje zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeśli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

– **Zobowiązania finansowe**

Grupa klasyfikuje zobowiązania finansowe do kategorii:

- wycenianych w zamortyzowanym koszcie,
- wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy,

Do zobowiązań wycenianych w zamortyzowanym koszcie kwalifikuje się zobowiązania handlowe oraz pozostałe zobowiązania o charakterze finansowym, kredyty i pożyczki, zobowiązania z tytułu emisji dłużnych papierów wartościowych, zobowiązania z tytułu leasingu finansowego, inne niż zobowiązania wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, za wyjątkiem:

- zobowiązań finansowych, które powstają w sytuacji transferu aktywów finansowych, który nie kwalifikuje się do zaprzestania ujmowania,
- umów gwarancji finansowych, które wycenia się w wyższej z następujących kwot:
 - wartości odpisu na oczekiwane straty kredytowe ustalonego zgodnie z MSSF 9
 - wartości początkowo ujętej (tj. w wartości godziwej powiększonej o koszty transakcji, które mogą być bezpośrednio przypisane do składnika zobowiązań finansowych), pomniejszonych o skumulowaną kwotę dochodów ujmowanych zgodnie z zasadami MSSF 15 Przychody z tytułu umów z klientami.

Do zobowiązań wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy klasyfikuje się zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu oraz zobowiązania finansowe wyznaczone w momencie ich początkowego ujęcia do wyceny w wartości godziwej przez wynik finansowy. Do zobowiązań finansowych przeznaczonych do obrotu zalicza się instrumenty pochodne niewyznaczone dla celów rachunkowości zabezpieczeń.

Zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu to takie, które:

- nabyto lub zaciągnięto głównie w celu sprzedaży lub odkupienia w bliskim terminie,
- w momencie początkowego ujęcia stanowią część portfela określonych instrumentów finansowych, którymi zarządza się łącznie i dla których istnieją dowody bieżącego faktycznego trybu generowania krótkoterminowych zysków, lub
- są instrumentem pochodnym (z wyjątkiem instrumentów pochodnych będących umowami gwarancji finansowej lub skutecznymi instrumentami zabezpieczającymi).

Wyksięgowanie zobowiązań finansowych

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

– **Kapitały własne**

Kapitał zakładowy

Kapitał zakładowy wykazywany jest w wartości nominalnej zarejestrowanych akcji, wynikających ze statutu Spółki i wpisu do Krajowego Rejestru Sądowego.

Kapitał zapasowy

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka i inne spółki akcyjne wchodzące skład Grupy są zobowiązane do utworzenia kapitału zapasowego na pokrycie straty, do którego przelewa się co najmniej 8% zysku za dany rok obrotowy, dopóki kapitał ten nie osiągnie co najmniej jednej trzeciej kapitału zakładowego. Do kapitału zapasowego należy również przelewać nadwyżki osiągnięte przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej pozostałe po pokryciu kosztów emisji.

O użyciu kapitału zapasowego decyduje Walne Zgromadzenie, jednakże część kapitału zapasowego w wysokości jednej trzeciej kapitału zakładowego można użyć jedynie na pokrycie straty wykazanej w sprawozdaniu finansowym.

Kapitał zapasowy tworzony jest:

- z odpisów z zysku,
- z premii emisyjnej uzyskanej z emisji akcji, pomniejszonej o poniesione koszty bezpośrednio z nią związane,
- z nadwyżki ceny sprzedaży akcji własnych nad kosztem ich nabycia.

Kapitał rezerwowy

Pozostałe kapitały rezerwowe są tworzone zgodnie ze statutem. O użyciu kapitału rezerwowego rozstrzyga Walne Zgromadzenie.

Spółka do kapitałów rezerwowych zalicza między innymi kapitał utworzony decyzją Walnego Zgromadzenia na nabycie akcji własnych.

W kapitale rezerwowym Spółka ujmuje także kapitał uzyskany z emisji akcji, po pomniejszeniu o koszty emisji do momentu dokonania rejestracji podwyższenia kapitału zakładowego przez Sąd Rejestrowy. Po dokonaniu rejestracji wartość nominalna zarejestrowanych akcji odnoszona jest na kapitał zakładowy, natomiast nadwyżka osiągnięta przy emisji akcji powyżej ich wartości nominalnej, pozostała po pokryciu kosztów emisji, odnoszona jest na kapitał zapasowy.

Nabyte akcje własne

Spółka, na podstawie uchwał Walnego Zgromadzenia, dokonuje skupu akcji własnych. Nabyte akcje własne wyceniane są według ceny nabycia i ujmowane w kapitale własnym jako wielkość ujemna.

Całkowite dochody

Całkowite dochody ogółem to zmiana w kapitale własnym, która nastąpiła w ciągu okresu sprawozdawczego na skutek transakcji innych niż transakcje zawierane z właścicielami występującymi w charakterze udziałowców. Obejmują wszystkie składniki zysków i strat oraz innych całkowitych dochodów.

Inne całkowite dochody obejmują pozycje przychodów i kosztów (w tym korekty wynikające z przeklasyfikowania), które nie zostały ujęte jako zyski lub straty zgodnie z tym, jak tego wymagają lub na co zezwalają inne MSSF.

Rzeczowe aktywa trwałe

– Własne składniki rzeczowych aktywów trwałych

Składniki rzeczowych aktywów trwałych ujmuje się w księgach według ceny nabycia lub kosztu wytworzenia pomniejszonych o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu składnika majątku oraz koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika majątku do stanu zdatnego do używania, łącznie z kosztami transportu, jak też załadunku, wyładunku i składowania. Rabaty, opusty oraz inne podobne zmniejszenia i odzyski zmniejszają cenę nabycia składnika aktywów.

Koszt wytworzenia składnika środków trwałych oraz środków trwałych w budowie obejmuje ogół kosztów poniesionych przez jednostkę w okresie jego budowy, montażu, przystosowania i ulepszenia poniesionych

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

do dnia przyjęcia takiego składnika majątkowego do używania (lub do dnia bilansowego, jeśli składnik nie został jeszcze oddany do używania). Koszt wytworzenia obejmuje również, w przypadkach gdy jest to wymagane, wstępny szacunek kosztów demontażu i usunięcia składników rzeczowych aktywów trwałych oraz przywrócenia do stanu pierwotnego. Zakupione oprogramowanie, które jest niezbędne do prawidłowego funkcjonowania związanego z nim urządzenia jest aktywowane jako część tego urządzenia.

W przypadku, gdy określony składnik rzeczowych aktywów trwałych składa się z odrębnych i istotnych części składowych o różnym okresie użytkowania, części te są traktowane jako odrębne składniki aktywów.

– **Przeklasyfikowanie do nieruchomości inwestycyjnych**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych wytwarzane w celu przyszłego wykorzystania jako nieruchomości inwestycyjne zaliczane są do rzeczowych aktywów trwałych i wykazywane w oparciu o ich koszt wytworzenia do momentu kiedy możliwa będzie ich rzetelna wycena. Wtedy to zostają przeklasyfikowane do nieruchomości inwestycyjnych i wycenione według wartości godziwej. Wszelkie zyski i straty powstałe z wyceny do wartości godziwej są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako „inne całkowite dochody”.

– **Nakłady ponoszone w terminie późniejszym**

Aktywowaniu podlegają poniesione w późniejszym okresie koszty wymienianych części składnika rzeczowych aktywów trwałych, które można wiarygodnie oszacować i jest prawdopodobne, że Grupa osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

– **Amortyzacja**

Składniki rzeczowych aktywów trwałych, względnie ich istotne i odrębne części składowe amortyzowane są metodą liniową przez okres użytkowania przy uwzględnieniu przewidywanej przy likwidacji ceny sprzedaży netto pozostałości środka trwałego (wartości rezydualnej). Grunty nie są amortyzowane. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki od 10 do 66 lat,
- Maszyny i urządzenia od 3 do 10 lat,
- Środki transportu od 1 do 5 lat,
- Meble i wyposażenie od 1 do 5 lat.

Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Grupę corocznie weryfikowana.

Wartości niematerialne

– **Wartości niematerialne**

Wartości niematerialne nabyte przez Grupę wykazywane są w oparciu o ich cenę nabycia, pomniejszoną o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy aktualizacyjne z tytułu utraty wartości.

– Nakłady poniesione w terminie późniejszym

Późniejsze wydatki na składniki istniejących wartości niematerialnych podlegają aktywowaniu tylko wtedy, gdy zwiększają przyszłe korzyści ekonomiczne związane z danym składnikiem. Pozostałe nakłady są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie poniesienia.

– Amortyzacja

Wartości niematerialne amortyzowane są metodą liniową biorąc pod uwagę okres ich użytkowania chyba, że nie jest on określony. Wartość firmy i wartości niematerialne z nieokreślonym okresem użytkowania nie są amortyzowane, podlegają testom ze względu na utratę wartości na każdy dzień bilansowy. Inne wartości niematerialne są amortyzowane od dnia, kiedy są dostępne do użytkowania. Szacunkowy okres użytkowania jest następujący:

- oprogramowanie od 2 do 10 lat,
- prace rozwojowe 10 lat.

Koszty prac rozwojowych

Koszty prac badawczych są odpisywane do rachunku zysków i strat w momencie poniesienia.

Nakłady poniesione na prace rozwojowe wykonane w ramach danego przedsięwzięcia są przenoszone na kolejny okres, jeżeli można uznać, że zostaną one w przyszłości odzyskane. Po początkowym ujęciu nakładów na prace rozwojowe, stosuje się model kosztu historycznego wymagający, aby składniki aktywów były ujmowane według cen nabycia pomniejszonych o skumulowaną amortyzację i skumulowane odpisy aktualizujące z tytułu utraty wartości. Wszelkie nakłady przeniesione na kolejny okres są amortyzowane przez przewidywany okres uzyskiwania przychodów ze sprzedaży z danego przedsięwzięcia. Koszty prac rozwojowych są poddawane ocenie pod kątem ewentualnej utraty wartości corocznie – jeśli składnik aktywów nie został jeszcze oddany do użytkowania, lub częściej – gdy w ciągu okresu sprawozdawczego pojawi się przesłanka utraty wartości wskazująca na to, że ich wartość bilansowa może nie być możliwa do odzyskania.

Rozgraniczając prace rozwojowe od prac badawczych Grupa bierze pod uwagę następujące czynniki, które muszą być spełnione, aby możliwe było ujęcie nakładów na prace rozwojowe jako wartości niematerialne:

- istnienie technicznej możliwości ukończenia oraz zamiar ukończenia składnika aktywów, tak, aby można byłoby go przeznaczyć do użytkowania lub sprzedaży,
- posiadanie zdolności do użytkowania lub sprzedaży składnika wartości niematerialnych i prawnych,
- dostępność środków niezbędnych do ukończenia oraz możliwość wiarygodnego określenia nakładów,
- istnienie sposobu wdrożenia i możliwości zastosowania z uwzględnieniem istnienia rynku na dany produkt.

Dotacje do aktywów

Dotacje służące sfinansowaniu zakupu bądź wytworzeniu we własnym zakresie wartości niematerialnych prezentowane są w aktywach łącznie z wartością nabytego bądź wytworzonego aktywów, pomniejszając jego wartość początkową.

Nieruchomości inwestycyjne

Początkowe ujęcie nieruchomości inwestycyjnych następuje według ceny nabycia z uwzględnieniem kosztów transakcji. Wartość bilansowa nieruchomości inwestycyjnych obejmuje koszt wymiany części składowej nieruchomości inwestycyjnej w chwili jego poniesienia, o ile spełnione są kryteria ujmowania, i nie obejmuje kosztów bieżącego utrzymania tych nieruchomości.

Po początkowym ujęciu, nieruchomości inwestycyjne są wykazywane według wartości godziwej. Zyski lub straty wynikające ze zmian wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym powstały.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Nieruchomości inwestycyjne są usuwane z bilansu w przypadku ich zbycia lub w przypadku stałego wycofania danej nieruchomości inwestycyjnej z użytkowania, gdy nie są spodziewane żadne przyszłe korzyści z jej sprzedaży. Wszelkie zyski lub straty wynikające z usunięcia nieruchomości inwestycyjnej z bilansu są ujmowane w zysku lub stracie w tym okresie, w którym dokonano takiego usunięcia.

Przeniesienia aktywów do nieruchomości inwestycyjnych dokonuje się tylko wówczas, gdy następuje zmiana sposobu ich użytkowania potwierdzona przez zakończenie użytkowania składnika aktywów przez właściciela lub zawarcie umowy leasingu operacyjnego. Jeżeli składnik aktywów wykorzystywany przez właściciela - Spółkę staje się nieruchomością inwestycyjną, Spółka stosuje zasady opisane w części Rzeczowe aktywa trwałe aż do dnia zmiany sposobu użytkowania tej nieruchomości.

W przypadku przeniesienia nieruchomości z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych, różnicę między wartością godziwą nieruchomości ustaloną na dzień przeniesienia a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako zysk lub stratę.

W przypadku przeniesienia nieruchomości inwestycyjnej wykazywanej w wartości godziwej do nieruchomości zajmowanych przez właściciela lub do zapasów, zakładany koszt tej nieruchomości, który zostanie przyjęty dla celów jej ujęcia zgodnie z MSR 16 lub MSR 2 jest równy wartości godziwej tej nieruchomości ustalonej na dzień zmiany sposobu jej użytkowania.

Ujęcie przeniesienia z zapasów do nieruchomości inwestycyjnych traktuje się analogicznie do sprzedaży zapasów.

Gdy Spółka zakończy budowę, przeprowadzane we własnym zakresie dostosowywanie nieruchomości inwestycyjnej lub nieruchomości inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu

Umowy leasingowe, w ramach których Grupa ponosi praktycznie całość ryzyka oraz czerpie praktycznie wszystkie korzyści wynikające z posiadania składników rzeczowych aktywów trwałych klasyfikowane są jako umowy leasingu finansowego. Aktywa nabyte w drodze leasingu finansowego są wykazywane początkowo w wartości godziwej lub wartości bieżącej minimalnych opłat leasingowych, w zależności od tego, która z tych kwot jest niższa, a następnie pomniejszane o odpisy amortyzacyjne oraz odpisy z tytułu utraty wartości.

Umowy leasingowe niebędące umowami leasingu finansowego są traktowane jak leasing operacyjny. Za wyjątkiem nieruchomości inwestycyjnych, aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Grupy. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

Zapasy

Składniki zapasów wycenia się w cenie nabycia lub koszcie wytworzenia nie wyższej od możliwej do uzyskania ceny sprzedaży netto. Cena nabycia obejmuje cenę zakupu powiększoną o koszty bezpośrednio związane z zakupem i przystosowaniem składnika aktywów do stanu zdatnego do używania lub wprowadzenia do obrotu. W przypadku wyrobów gotowych i produkcji w toku, koszty zawierają wydatki związane z realizowanymi projektami deweloperskimi.

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowlami lokali mieszkalnych,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

Możliwa do uzyskania cena sprzedaży netto jest różnicą pomiędzy szacowaną ceną sprzedaży dokonywaną w toku działalności gospodarczej, a szacowanymi kosztami ukończenia i kosztami niezbędnymi do doprowadzenia sprzedaży do skutku.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Koszty finansowania zewnętrznego

Koszty finansowania zewnętrznego bezpośrednio związane z nabyciem lub wytworzeniem składników majątku wymagających znacznego okresu w celu doprowadzenia ich do użytkowania są kapitalizowane jako część kosztu nabycia lub wytworzenia do momentu, w którym aktywa te są gotowe do użytkowania lub sprzedaży. Na koszty finansowania zewnętrznego składają się odsetki oraz zyski lub straty z tytułu różnic kursowych do wysokości odpowiadającej korekcie kosztu odsetek.

Pozostałe koszty finansowania zewnętrznego ujmowane są w wyniku w momencie ich poniesienia.

Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów

– Aktywa finansowe

Grupa tworzy odpisy z tytułu utraty wartości aktywów na podstawie modelu strat oczekiwanych. Grupa ujmuje odpis na oczekiwane straty kredytowe w kwocie równej oczekiwanym stratom kredytowym w całym okresie życia dla aktywów finansowych wycenianych wg zamortyzowanego kosztu.

Utrata wartości w odniesieniu do aktywów finansowych wycenianych według zamortyzowanego kosztu szacowana jest jako różnica między ich wartością bilansową, a wartością bieżącą przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych przy użyciu pierwotnej efektywnej stopy procentowej.

Wartość bilansowa poszczególnych aktywów finansowych o jednostkowo istotnej wartości poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. Pozostałe aktywa finansowe są oceniane pod kątem utraty wartości zbiorczo, pogrupowane według podobnego poziomu ryzyka kredytowego.

Straty z tytułu utraty wartości dla dłużnych instrumentów finansowych wycenianych w zamortyzowanym koszcie (na moment początkowego ujęcia oraz skalkulowane na każdy kolejny dzień kończący okres sprawozdawczy) ujmuje się w pozostałych kosztach operacyjnych. Zyski (odwrócenie odpisu) z tytułu zmniejszenia wartości oczekiwanej utraty wartości ujmuje się w pozostałych przychodach operacyjnych. Dla zakupionych i powstałych aktywów finansowych dotkniętych utratą wartości ze względu na ryzyko kredytowe na moment początkowego ujęcia (POCI) korzystne zmiany oczekiwanych strat kredytowych ujmuje się jako zysk z tytułu odwrócenia utraty wartości w pozostałych przychodach operacyjnych.

– Aktywa niefinansowe

Wartość bilansowa aktywów niefinansowych, innych niż aktywa biologiczne, nieruchomości inwestycyjne, zapasy i aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego poddawana jest ocenie na każdy dzień bilansowy w celu stwierdzenia, czy występują przesłanki wskazujące na utratę ich wartości. W przypadku wystąpienia takich przesłanek Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdolne do użytkowania jest szacowana na każdy dzień bilansowy.

Odpis z tytułu utraty wartości ujmowany jest w momencie, kiedy wartość bilansowa składnika aktywów lub ośrodka generującego środki pieniężne przewyższa jego wartość odzyskiwalną. Ośrodek generujący środki pieniężne jest definiowany jako najmniejsza identyfikowalna grupa aktywów, która wypracowuje środki pieniężne niezależnie od innych aktywów i ich grup. Odpisy z tytułu utraty wartości są ujmowane w wyniku finansowym. Utrata wartości ośrodka generującego środki pieniężne jest w pierwszej kolejności ujmowana jako zmniejszenie wartości firmy przypisanej do tego ośrodka (grupy ośrodków), a następnie jako zmniejszenie wartości bilansowej pozostałych aktywów tego ośrodka (grupy ośrodków) na zasadzie proporcjonalnej.

Wartość odzyskiwalna aktywów lub ośrodków generujących środki pieniężne definiowana jest jako większa z ich wartości netto możliwej do uzyskania ze sprzedaży oraz ich wartości użytkowej. Przy szacowaniu wartości użytkowej przyszłe przepływy pieniężne dyskontowane są przy użyciu stopy procentowej przed opodatkowaniem, która odzwierciedla aktualną rynkową ocenę wartości pieniądza w czasie oraz czynniki

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

ryzyka charakterystyczne dla danego składnika aktywów. W przypadku aktywów, które nie generują niezależnych przepływów pieniężnych wartość użytkowa szacowana jest dla najmniejszego identyfikowalnego ośrodka generującego środki pieniężne, do którego dany składnik aktywów przynależy. W odniesieniu do aktywów innych niż wartość firmy, odpisy z tytułu utraty wartości rozpoznane w poprzednich okresach, są poddawane na każdy dzień bilansowy ocenie, czy zaszły przesłanki wskazujące na zmniejszenie utraty wartości lub jej całkowite odwrócenie.

Odpis aktualizujący z tytułu utraty wartości jest odwracany, jeżeli zmieniły się szacunki zastosowane do szacowania wartości odzyskiwalnej. Odpis z tytułu utraty wartości odwracany jest tylko do wysokości wartości bilansowej składnika aktywów pomniejszonej o odpisy amortyzacyjne, jaka byłaby wykazana w sytuacji, gdyby odpis z tytułu utraty wartości nie został ujęty.

Świadczenia pracownicze

– Program określonych składek

Grupa zobowiązana jest na mocy obowiązujących przepisów, do pobierania i odprowadzania składek na świadczenia emerytalne pracowników. Świadczenia te, zgodnie z MSR 19, stanowią program państwowy oraz mają charakter programu określonych składek. W związku z powyższym, zobowiązanie Grupy za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

– Krótkoterminowe świadczenia pracownicze

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych (ekwiwalent z tytułu niewykorzystanego urlopu) są wyceniane bez uwzględniania dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

– Program Motywacyjny

Grupa korzysta z programów motywacyjnych dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki. Realizacja programu odbywa się poprzez przyznanie osobom uprawnionym uczestniczącym w programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki, w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych. Spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji programu w każdym roku jego trwania,

Rezerwy

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Grupie ciąży obowiązek wynikający z przeszłych zdarzeń i prawdopodobne jest, że wypełnienie tego obowiązku wiązać się będzie z wypływem korzyści ekonomicznych. W przypadku, kiedy efekt wartości pieniądza w czasie ma istotne znaczenie, rezerwy są szacowane poprzez dyskontowanie oczekiwanych przyszłych przepływów środków pieniężnych w oparciu o stopę przed opodatkowaniem, która odzwierciedla bieżące szacunki rynkowe zmian wartości pieniądza w czasie oraz ryzyko związane z danym składnikiem pasywów.

Umowy rodzące obciążenia

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Grupę korzyści ekonomiczne z umowy są niższe niż nieuniknione koszty wypełnienia obowiązków umownych. Wysokość rezerwy jest ustalana na podstawie niższej z wartości kosztów związanych z odstąpieniem od umowy lub kosztów jej realizacji. Przed ujęciem w księgach rezerwy, Grupa rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

Przychody

Grupa rozpoznaje przychody z uwzględnieniem modelu 5 kroków w odniesieniu do portfela umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia) o podobnych cechach, jeśli jednostka racjonalnie oczekuje, i że wpływ na sprawozdanie finansowe zastosowania poniższych zasad nie będzie istotnie różnił się od zastosowania poniższych zasad w stosunku do pojedynczych umów (lub zobowiązań do wykonania świadczenia).

Wymogi identyfikacji umowy z klientem

Umowa z klientem spełnia swoją definicję gdy zostaną spełnione wszystkie następujące kryteria: strony umowy zawarły umowę i są zobowiązane do wykonania swoich obowiązków; Grupa jest w stanie zidentyfikować prawa każdej ze stron dotyczące dóbr lub usług, które mają zostać przekazane; Grupa jest w stanie zidentyfikować warunki płatności za dobra lub usługi, które mają zostać przekazane; umowa ma treść ekonomiczną oraz jest prawdopodobne, że Grupa otrzyma wynagrodzenie, które będzie jej przysługiwało w zamian za dobra lub usługi, które zostaną przekazane klientowi.

Identyfikacja zobowiązań do wykonania świadczenia

W momencie zawarcia umowy Grupa dokonuje oceny dóbr lub usług przyrzeczonych w umowie z klientem i identyfikuje jako zobowiązanie do wykonania świadczenia każde przyrzeczenie do przekazania na rzecz klienta: dobra lub usługi (lub pakietu dóbr lub usług), które można wyodrębnić lub grupy odrębnych dóbr lub usług, które są zasadniczo takie same i w przypadku których przekazanie na rzecz klienta ma taki sam charakter.

Określenie ceny transakcyjnej

W celu ustalenia ceny transakcyjnej Grupa uwzględnia warunki umowy oraz stosowane przez nią zwyczajowe praktyki handlowe. Cena transakcyjna to kwota wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Grupy – będzie jej przysługiwać w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług na rzecz klienta, z wyłączeniem kwot pobranych w imieniu osób trzecich (na przykład niektórych podatków od sprzedaży). Wynagrodzenie określone w umowie z klientem może obejmować kwoty stałe.

Alokacja ceny transakcyjnej do poszczególnych zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa przypisuje cenę transakcyjną do każdego zobowiązania do wykonania świadczenia (lub do odrębnego dobra lub odrębnej usługi) w kwocie, która odzwierciedla kwotę wynagrodzenia, które – zgodnie z oczekiwaniem Spółki – przysługiwać jej w zamian za przekazanie przyrzeczonych dóbr lub usług klientowi.

Ujęcie przychodów w momencie spełniania zobowiązań do wykonania świadczenia

Grupa ujmuje przychody w momencie spełnienia (lub w trakcie spełniania) zobowiązania do wykonania świadczenia poprzez przekazanie przyrzonego dobra lub usługi (tj. składnika aktywów) klientowi (klient uzyskuje kontrolę nad tym składnikiem aktywów). Przychody ujmowane są jako kwoty równe cenie transakcyjnej, która została przypisana do danego zobowiązania do wykonania świadczenia.

– **Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane jeżeli znaczące ryzyko i korzyści wynikające z prawa własności do lokali mieszkalnych zostały przekazane nabywcy.

Przychody ze sprzedaży oraz koszty sprzedaży są rozpoznawalne w momencie przekazania nieruchomości kupującemu (zawarcia aktu notarialnego sprzedaży). Do przychodów zalicza się wartość netto z aktu notarialnego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Koszty wytworzenia niesprzedanych lokali mieszkalnych są wykazywane w pozycji zapasy, jako produkty w toku - do momentu otrzymania pozwolenia na użytkowanie inwestycji lub jako wyroby gotowe z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania.

– Sprzedaż towarów

Przychody ze sprzedaży towarów wykazywane są w wysokości odpowiadającej wartości godziwej otrzymanej zapłaty, pomniejszonej o wartość zwrotów, opustów i rabatów.

Przychody ze sprzedaży towarów są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, gdy znaczące ryzyko i korzyści wynikające z ich własności zostały przeniesione na kupującego. Przychody nie są ujmowane, gdy istnieje znaczna niepewność co do możliwości uzyskania przyszłych korzyści ekonomicznych, ustalenia wysokości poniesionych kosztów lub możliwości zwrotu towarów lub Spółka pozostaje trwale zaangażowana w zarządzanie sprzedanymi towarami.

– Świadczenie usług

Przychody z tytułu świadczenia usług, które można wiarygodnie oszacować oraz określić poziom realizacji, są ujmowane na podstawie stopnia zaawansowania. W przypadku, kiedy wartości umowy nie da się wiarygodnie oszacować, przychody z tytułu umowy ujmują się w stopniu, w jakim jest prawdopodobne, że poniesione w związku z umową koszty zostaną nimi pokryte. Koszty związane z umową ujmują się jako koszty okresu, w jakim zostały poniesione. Jeżeli istnieje prawdopodobieństwo, że koszty umowy przekroczą związane z nią przychody, przewidywaną stratę ujmują się niezwłocznie jako koszt.

– Przychody z tytułu najmu

Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów metodą liniową przez okres trwania umowy.

– Odsetki

Przychody z tytułu odsetek są ujmowane sukcesywnie w miarę ich narastania (z uwzględnieniem metody efektywnej stopy procentowej, stanowiącej stopę dyskontującą przyszłe wpływy gotówkowe przez szacowany okres użytkowania instrumentów finansowych) w stosunku do wartości bilansowej netto danego składnika aktywów finansowych.

Płatności z tytułu leasingu

Płatności z tytułu zawartych przez Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

Minimalne płatności leasingowe z tytułu leasingu finansowego są rozdzielane na część stanowiącą koszt finansowania oraz część zmniejszającą zobowiązanie. Część stanowiąca koszt finansowania jest przypisywana do poszczególnych okresów w czasie trwania umowy leasingu przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Płatności warunkowe są ujmowane poprzez korektę wartości minimalnych opłat leasingowych w czasie pozostałego okresu leasingu, gdy korekta zostaje potwierdzona.

Zyski z inwestycji i koszty finansowe

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Grupę środków pieniężnych oraz należne dywidendy. Przychody z tytułu odsetek wykazuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów według zasady memoriałowej, przy zastosowaniu metody efektywnej stopy procentowej. Dochód z tytułu dywidend ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w momencie, kiedy Grupa nabywa prawa do jej otrzymania.

Koszty finansowe obejmują odsetki płatne z tytułu zadłużenia. Wszystkie koszty z tytułu odsetek są ustalane w oparciu o efektywną stopę procentową.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Podatek dochodowy

Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów obejmuje część bieżącą i część odroczoną. Podatek dochodowy ujmowany jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, za wyjątkiem kwot związanych z pozycjami rozliczanymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym jako „inne całkowite dochody”.

Podatek bieżący stanowi zobowiązanie podatkowe z tytułu dochodu do opodatkowania za dany rok, ustalone przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących na dzień bilansowy oraz korekty podatku dotyczącego lat ubiegłych. Podatek odroczony wyliczany jest przy zastosowaniu metody zobowiązania bilansowego, w oparciu o różnice przejściowe pomiędzy wartością aktywów i zobowiązań ustalaną dla celów księgowych, a ich wartością ustalaną dla celów podatkowych.

Rezerwy nie tworzy się na następujące różnice przejściowe: początkowe ujęcie aktywów lub pasywów, za wyjątkiem jeśli dotyczą połączenia jednostek, które nie wpływają ani na zysk księgowy ani na dochód do opodatkowania, różnice związane z inwestycjami w jednostkach zależnych w zakresie, w którym nie jest prawdopodobne, że zostaną one zrealizowane w dającej się przewidzieć przyszłości. Wartość firmy nie jest tytułem do różnicy przejściowej niezależnie od skutków podatkowych. Ujęta kwota podatku odroczonego opiera się na oczekiwaniach, co do sposobu realizacji wartości bilansowej aktywów i pasywów, przy zastosowaniu stawek podatkowych obowiązujących lub uchwalonych na dzień bilansowy.

Aktywa z tytułu podatku odroczonego są ujmowane do wysokości, do której jest prawdopodobne, iż osiągnięty zostanie dochód do opodatkowania, który pozwoli na realizację różnic przejściowych. Aktywa z tytułu podatku odroczonego obniża się w zakresie, w jakim nie jest prawdopodobne osiągnięcie dochodu do opodatkowania wystarczającego do częściowego lub całkowitego zrealizowania różnic przejściowych. Takie obniżki koryguje się w górę, w zakresie, w jakim uzyskanie wystarczającego dochodu do opodatkowania staje się prawdopodobne.

Zysk na akcję

Grupa prezentuje podstawowy i rozwodniony zysk na akcję dla akcji zwykłych. Podstawowy zysk na akcję jest wyliczany przez podzielenie zysku lub straty przypadającej posiadaczom akcji zwykłych przez średnią ważoną liczbę akcji zwykłych w okresie. Rozwodniony zysk na akcję w odróżnieniu od wskaźnika opisanego powyżej uwzględnia w kalkulacji oprócz zysku przypadającego dla posiadaczy akcji zwykłych oraz średniej liczby akcji zwykłych również opcje na akcje udzielone pracownikom oraz obligacje zamienne na akcje.

Raportowanie segmentów działalności

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią działalności Grupy, która zajmuje się dostarczaniem określonych produktów lub usług (segment branżowy) lub dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku ekonomicznym (segment geograficzny), który podlega ryzykom i czerpie korzyści odmienne niż inne segmenty. Podstawowy format raportowania Grupy bazuje na segmentach branżowych.

Prawa majątkowe wynikające ze świadectw pochodzenia ujmuje się w księgach rachunkowych przedsiębiorstwa energetycznego na dzień ich przyznania, potwierdzonego przez podmiot prowadzący rejestr świadectw pochodzenia (towarową giełdę energii).

Prawa majątkowe wynikające ze świadectwa pochodzenia na dzień ich początkowego ujęcia wycenia się jako iloczyn ilości przyznanych praw i jednostkowej ceny rynkowej prawa majątkowego wynikającego ze świadectwa pochodzenia z dnia przyznania świadectwa i nabycia praw majątkowych. Ustalanie wartości godziwej

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Grupy i ujawnień w sprawozdaniu finansowym. Poniżej zostały opisane metody ustalania wartości godziwej. W uzasadnionych przypadkach, dalsze informacje na temat założeń przyjętych do określenia wartości godziwej przedstawiono w notach objaśniających do poszczególnych składników aktywów i zobowiązań.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Nieruchomości inwestycyjne

Portfel nieruchomości inwestycyjnych wyceniany jest systematycznie przez zewnętrznego, niezależnego rzeczoznawcę majątkowego, który posiada odpowiednio uznane kwalifikacje zawodowe i bieżące doświadczenie w dokonywaniu wycen, w lokalizacji i kategorii wycenianej nieruchomości. Wartości godziwe opierają się o ceny rynkowe, które są szacowaną kwotą, za jaką na warunkach rynkowych nieruchomość mogłaby zostać wymieniona pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami transakcji, po przeprowadzeniu odpowiednich działań marketingowych, gdzie obie strony działały świadomie, ostrożnie i bez przymusu.

Należności z tytułu dostaw i usług, pozostałe należności oraz pożyczki

Wartość godziwa należności z tytułu dostaw i usług, pozostałych należności oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

Zobowiązania z tytułu dostaw i usług, pozostałe zobowiązania oraz pożyczki

Wartość godziwa zobowiązań z tytułu dostaw i usług, pozostałych zobowiązań oraz pożyczek jest szacowana jako bieżąca wartość przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy.

Zobowiązania finansowe niebędące instrumentami pochodnymi

Wartość godziwa, szacowana dla celów ujawniania, jest obliczana na podstawie wartości bieżącej przyszłych przepływów pieniężnych z tytułu zwrotu kapitału i odsetek, zdyskontowanych za pomocą rynkowej stopy procentowej na dzień bilansowy. W przypadku leasingu finansowego rynkową stopę procentową szacuje się w oparciu o stopę procentową dla podobnego rodzaju umów leasingowych.

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

W ocenie Zarządu Spółki w prezentowanym okresie nie wystąpiły żadne nietypowe zdarzenia mające wpływ na niniejsze sprawozdanie finansowe czy sprawozdanie finansowe Spółki.

5.7. Sezonowość

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

5.8. Zmiany zasad rachunkowości

Grupa w trakcie okresu sprawozdawczego nie dokonywała zmian zasad rachunkowości, za wyjątkiem ujawnień opisanych w nocie 6.29.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6. Informacja dodatkowa do skonsolidowanego sprawozdania finansowego

6.1. Sprawozdawczość segmentów działalności

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

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

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

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

Segmenty branżowe

Grupa w 2022 roku wyodrębniała następujące, główne segmenty branżowe:

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

Kryteria łączenia w segmenty

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

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

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Informacje na temat zakresu, w jakim Grupa jest zależna od jej głównych klientów

W roku 2022 i 2021 Grupa nie odnotowała przychodów z tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

<i>w tysiącach złotych</i>	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Działalność kontynuowana										
Przychody od odbiorców zewnętrznych	58 658	124 865	4 449	6 201	12 443	7 158	-	-	75 550	138 224
Przychody z transakcji pomiędzy segmentami	340	412	-	-	-	9	(340)	(421)	-	-
Przychody od odbiorców razem	58 998	125 277	4 449	6 201	12 443	7 167	(340)	(421)	75 550	138 224
Wynik segmentu	19 756	49 454	1 839	2 982	3 165	909	265	397	25 025	53 742
Pozostałe przychody przypisane do segmentu	4 819	2 150	(531)	(758)	1 593	289	(1 032)	(441)	4 849	1 240
Pozostałe koszty przypisane do segmentu	(7 365)	(7 560)	(688)	(222)	(1 080)	(336)	(265)	(397)	(9 398)	(8 515)
Zysk na działalności operacyjnej	17 210	44 044	620	2 002	3 678	862	(1 032)	(441)	20 476	46 467
Koszty finansowe	(1 309)	(2 642)	(936)	(715)	(700)	(221)	1 033	441	(1 912)	(3 137)
Podatek dochodowy	(2 724)	(6 644)	35	(410)	(3)	48	214	-	(2 479)	(7 006)
Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej	13 177	34 758	(281)	877	2 975	689	214	-	16 085	36 324
Działalność zaniechana	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto na działalności zaniechanej	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Zysk (strata) netto	13 177	34 758	(281)	877	2 975	689	214	-	16 085	36 324
Inne całkowite dochody	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Inne całkowite dochody (netto)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	13 177	34 758	(281)	877	2 975	689	214	-	16 085	36 324

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

	Działalność deweloperska		Najem powierzchni		Wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii		Eliminacje		Skonsolidowane	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa segmentu	189 013	139 139	42 685	45 829	14 472	14 642	(3 985)	(2 294)	242 185	197 316
Nieprzypisane aktywa									6 728	19 587
Aktywa razem									248 913	216 903
Zobowiązania segmentu	119 490	85 644	18 819	20 128	3 950	5 406	(3 985)	(713)	138 274	110 465
Nieprzypisane zobowiązania		-		-		-			17 973	25 318
Zobowiązania razem									156 248	135 783
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
Nakłady inwestycyjne	20			91	188	96			208	187

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

6.2. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przychody ze sprzedaży mieszkań	62 663	126 140
Przychody ze sprzedaży energii i OZE	7 913	5 578
Przychody ze sprzedaży gruntów	-	-
Przychody ze świadczenia pozostałych usług	412	254
Przychody ze sprzedaży towarów	128	-
Przychody z działalności kontynuowanej	71 116	131 972
Przychody z najmu	4 434	6 252
Przychody ogółem	75 550	138 224

6.3. Pozostałe przychody operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	34	966
Dotacje	150	243
Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (m.in. refaktur)	1 613	-
Przekazanie sieci i służebności		
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności		
Przychody z tytułu najmu nieruchomości inwestycyjnych		
Rozliczenie partycypacji i umorzenia kredytów (TBS)	56	-
Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych	3 098	-
Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych	100	12
Spisanie zobowiązań		
Rozwiązanie rezerw na zobowiązania		
Zwrot kosztów postępowania sądowego		
Pozostałe przychody operacyjne	474	750
Pozostałe przychody z działalności kontynuowanej	5 525	1 972
Pozostałe przychody z działalności zaniechanej	-	-
Pozostałe przychody ogółem	5 525	1 972

6.4. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Amortyzacja	1 044	1 242
Zużycie materiałów i energii	15 177	14 492
Usługi obce	56 119	49 520
Podatki i opłaty	1 416	1 721
Wynagrodzenia	3 068	3 311
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	483	532
Pozostałe koszty rodzajowe	10 549	5 178
Koszty według rodzaju	87 856	75 996

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	(30 421)	15 277
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt sprzedaży	(1 681)	(2 559)
Koszty ogólnego zarządu	(5 206)	(4 232)
Wartość sprzedanych towarów	(23)	-
Koszt własny sprzedaży działalność kontynuowana	50 525	84 482
Koszt własny sprzedaży działalność zaniechana	-	-
Koszt własny sprzedaży	50 525	84 482

6.5. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Strata ze zbycia środków trwałych	-	(10)
Koszty sprzedaży niestatutowej (m. in. refakturowanie)	(1 134)	(245)
Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe		
Koszty utrzymania nieruchomości inwestycyjnych		
Odszkodowania, kary, grzywny	(104)	-
Rezerwa na sprawy sądowe	(261)	(1 182)
Aktualizacja wartości aktywów niefinansowych	(659)	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	(36)	(100)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(72)	-
Spisanie nieściągalnych należności	-	(22)
Likwidacja zapasów i środków trwałych		
Darowizny		
Inne	(245)	(165)
Pozostałe koszty z działalności kontynuowanej	(2 511)	(1 724)
Pozostałe koszty z działalności zaniechanej	-	-
Pozostałe koszty ogółem	(2 511)	(1 724)

6.6. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Przychody z tytułu różnic kursowych	-	(11)
Przychody z tytułu przeterminowanych wierzytelności		
Odsetki	53	341
Aktualizacja wartości inwestycji	(729)	(1 086)
Inne	-	26
Zyski z inwestycji z działalności kontynuowanej	(676)	(732)
Zyski z inwestycji z działalności zaniechanej	-	-
Zyski z inwestycji ogółem	(676)	(732)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.7. Koszty finansowe

w tysiącach złotych

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji	(1 402)	(2 286)
Odsetki od pożyczek	(211)	(474)
Koszty z tytułu różnic kursowych	(8)	(4)
Pozostałe odsetki (np. leasing)	(283)	(344)
Strata ze zbycia udziałów w spółkach zależnych		
Inne	(8)	(29)
Koszty finansowe z działalności kontynuowanej	(1 912)	(3 137)
Koszty finansowe z działalności zaniechanej		
Koszty finansowe ogółem	(1 912)	(3 137)

6.8. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Podatek dochodowy bieżący	(2 437)	(8 498)
Podatek dochodowy za rok bieżący	(2 437)	(8 498)
Korekta za lata poprzednie		
Podatek odroczony	(42)	1 492
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	(42)	1 492
Pozostałe zmiany		
Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej	(2 479)	(7 006)
Podatek dochodowy z działalności zaniechanej		
Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych		
Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	(2 479)	(7 006)

w tysiącach złotych

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Efektywna stopa podatkowa		
Zysk netto za rok obrotowy	16 085	36 324
Podatek dochodowy	(2 479)	(7 006)
Zysk przed opodatkowaniem	18 564	43 330
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową (9%/19%)	(7 612)	(12 497)
Różnice przejściowe między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	-	535
Straty podatkowe dla których nie utworzono aktywów z tytułu podatku odroczonego	718	106
Trwałe różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	5 199	2 314
Różnice wynikające z udziału w zyskach spółek komandytowych	-	328
Rozliczenie strat z lat ubiegłych	541	2 208
Inne korekty	(1 325)	-
Podatek dochodowy	(2 479)	(7 006)
Efektywna stopa podatkowa (%)	13,35%	16,17%

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.9. Rzeczowe aktywa trwałe

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych <i>w tysiącach złotych</i>	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	2 073	12 345	6 644	688	422	2 110	-	24 282
Nabycie	-	55	13	-	92	-	-	160
Zbycie	-	-	-	-	-	(10)	-	(10)
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	120	-	-	-	-	-	120
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	2 073	12 520	6 712	688	459	2 100	-	24 552
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	2 073	12 520	6 712	688	459	2 100	-	24 552
Nabycie	-	30	73	-	66	36	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	633	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	(478)	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 673	12 550	6 785	1 321	525	1 658	-	24 512

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości <i>w tysiącach złotych</i>	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Zaliczki na środki trwałe	Razem
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	-	(5 854)	(6 322)	(568)	(217)	(1 474)	-	(14 435)
Amortyzacja za okres	-	(649)	(160)	(103)	(41)	-	-	(888)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-	13

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	-	(6 503)	(6 482)	(648)	(258)	(1 474)	-	(15 310)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	-	(6 503)	(6 482)	(647)	(204)	(1 474)	-	(15 310)
Amortyzacja za okres	-	(484)	(67)	(124)	(49)	-	-	(724)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	-	-	(380)	-	478	-	98
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	-	(6 987)	(6 549)	(1 151)	(253)	(996)	-	(15 936)

Wartość netto

w tysiącach złotych

Na dzień 1 stycznia 2021 r.	2 073	6 491	322	120	205	636	120	9 967
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	2 073	6 017	230	40	256	626	-	9 242
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	2 073	6 017	230	41	255	626	-	9 242
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 673	5 563	236	170	272	662	-	8 576

Środki trwałe w leasingu

Grupa w 2022 roku posiadała w rozumieniu MSSF 16 środki trwałe w leasingu - siedzibę firmy, flotę aut, grunty w wieczystym użytkowaniu (opłaty z tytułu wieczystego użytkowania). Wartość środków trwałych ujawnionych w sprawozdaniu wyniosła na koniec 2022 roku 1 320 tys. zł (2021 roku 1 398 tys. zł).

Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych	Grunty (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Budynki i budowle (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Maszyny i urządzenia (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Środki transportu (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Pozostałe środki trwałe (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Środki trwałe w budowie (aktywa z tyt. prawa do użytkowania)	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>							
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.							

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Nabycie	-	-	-	-	-	-	72
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość		72					
Zastosowanie MSSF 16							
Pozostałe	11	195	-	97	-	-	303
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	174	957	-	1 023	-	-	2 154
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	174	957	-	1 023	-	-	2 154
Nabycie	-	-	440	-	-	-	440
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie	-	-	-	(633)	-	-	(633)
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-
Zastosowanie MSSF 16	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	-	-	-	-	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	174	957	440	390	-	-	1 961

Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości

	Grunty	Budynki i budowle	Maszyny i urządzenia	Środki transportu	Pozostałe środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem
<i>w tysiącach złotych</i>							
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(5)	(63)	-	(214)	-	-	(282)
Amortyzacja za okres	-	-	-	-	-	-	-
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe	(11)	(122)	-	(97)	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(16)	(185)	-	(555)	-	-	(756)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2022 r.	(16)	(185)	-	(555)	-	-	(756)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Amortyzacja za okres	(5)	(63)	(66)	(130)	-	-	(264)
Zbycie	-	-	-	-	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-	-	-	-	-
Pozostałe zmiany	-	-	-	379	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	(21)	(248)	(66)	(306)	-	-	(641)
Wartość netto							
<i>w tysiącach złotych</i>							
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	163	690	-	682	-	-	1 535
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	158	772	-	468	-	-	1 398
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	158	772	-	468	-	-	1 398
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	153	937	374	84	-	-	1 548

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Zabezpieczenia

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 8 576 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 9 242 tys. zł) nie stanowiły zabezpieczeń kredytów bankowych i obligacji (patrz noty 6.21 i 6.22).

Środki trwałe w budowie

Środki trwałe w budowie dotyczą przede wszystkim projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii (OZE), które są prowadzone przez Spółki Bioenergia Plus Sp. z o.o. oraz Zielone Tarasy Sp. z o.o. (w 2022 roku 662 tys. zł netto, w 2021 roku 626 tys. zł netto). Odpis aktualizujący wartość środków trwałych w budowie wyniósł na dzień 31 grudnia 2022 r. 2 237 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r. 2 715 tys. zł).

Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Zarząd Jednostki Dominującej przeanalizował przesłanki do przeprowadzenia testów na trwałą utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Na dzień bilansowy Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził test na utratę aktywów trwałych dotyczących projektów z segmentu odnawialnych źródeł energii, przyjmując następujące założenia: średnioważony koszt kapitału w wysokości 11,07 p.p., okres szczegółowej prognozy o długości 5 lat, po okresie szczegółowej prognozy zastosowano model renty wieczystej.

Test na utratę wartości wyżej wymienionych aktywów, przy zastosowaniu powyższych założeń, nie wykazał utraty ich wartości.

6.10. Wartości niematerialne

Wartość brutto w tysiącach złotych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2021 r.	995	3 053	4 048
Nabycie	114	-	-
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 109	3 053	4 162
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 109	3 053	4 162
Nabycie	3	-	3
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Inne zmiany wartości	-	-	-
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 112	3 053	4 165
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości w tysiącach złotych	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2021 r.	(976)	(3 053)	(4 029)
Amortyzacja za okres	(60)	-	-
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2021 r.	(1 036)	(3 053)	(4 089)
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości nadzień 1 stycznia 2022 r.	(1 036)	(3 503)	(4 089)
Amortyzacja za okres	(55)	-	(55)
Zbycie	-	-	-
Likwidacja	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość	-	-	-
Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2022 r.	(1 091)	(3 503)	(4 144)

Wartość netto <i>w tysiącach złotych</i>	Oprogramowanie	Prace rozwojowe	Wartości niematerialne razem
Na dzień 1 stycznia 2021 r.	19	-	19
Na dzień 31 grudnia 2021 r.	73	-	73
Na dzień 1 stycznia 2022 r.	73	-	73
Na dzień 31 grudnia 2022 r.	21	-	21

Grupa jako prace rozwojowe prezentuje poniesione nakłady na realizację projektu „Opracowanie innowacyjnego nawozu wytwarzanego z wykorzystaniem pofermentu”, dofinansowanego przez Narodowe Centrum Badań i Rozwoju. Grupa zmieniła sposób prezentacji tego składnika aktywów, wykazując wartość nakładów pomniejszonych o kwotę dotacji. W latach 2021-2022 nie dokonywano księgowania nakładów na prace badawczo-rozwojowe bezpośrednio w koszty operacyjne.

Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

Wartości firmy jednostek zależnych

Na dzień bilansowy Grupa nie posiada żadnych aktywów klasyfikowanych jako wartość firmy.

6.11. Nieruchomości inwestycyjne

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

<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość godziwa
Wartość netto na początek 2022 roku	48 013
Nabycie nieruchomości inwestycyjnej	
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	
Przeniesienie z zapasów	
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(3 300)
Zmiana wartości godziwej	(245)
Wartość netto na koniec 2022 roku	44 468

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wartość netto na początek 2021 roku	58 003
Ujawnienie aktywów po zastosowaniu MSSF 16	530
Przeniesienie na zapasy	-
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(8 671)
Zmiana wartości godziwej	(1 849)
Wartość netto na koniec 2021 roku	48 013

Ujęte w zysku lub stracie	01.01.2022	01.01.2021
<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	4 449	6 201
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	(2 610)	(3 219)
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-
Razem	1 839	2 982

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- Grunty w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6),
- Mieszkanie w Lublinie przy ul. Przyjaźni,
- Nieruchomości komercyjne w Kaliszu przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), w Lublinie przy ul. Nałęczowskiej 51a (działka 24/4),
- Nieruchomości gruntowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), w Lublinie przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz w Kraśniku przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9,

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

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

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

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Przy zastosowaniu wyceny metodą dochodową przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą nieruchomości
Rentowność obligacji 10-letnich	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem rentowności obligacji
Stawki czynszu z najmu nieruchomości	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem czynszu za najem powierzchni
Liczba lat ustanowienia prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem liczby lat
Liczba lat niewykorzystanego prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem liczby lat
Stawka procentowa opłaty rocznej prawa wieczystego użytkowania	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stawki
Stopa kapitalizacji	Wartość godziwa spada wraz ze wzrostem stopy kapitalizacji
Okres prognozy przyszłych wpływów	Wartość godziwa wzrasta wraz ze wzrostem przyszłych wpływów

Przy zastosowaniu wyceny metodą porównawczą przyjęto poniższe kluczowe założenia:

Kluczowe założenia	Współzależność pomiędzy Kluczowymi nieobserwowalnymi danymi wejściowymi, a wartością godziwą nieruchomości
Lokalizacja	Wartość godziwa wzrasta/maleje wraz ze wzrostem/spadkiem wartości współczynnika korygującego
Standard wyposażenia	
Stan techniczny	
Otoczenie i sąsiedztwo	
Dostępność komunikacyjna	
Przeznaczenie gruntu	
Kształt działki	
Powierzchnia gruntu	
Uzbrojenie	
Prawo władania nieruchomością	
Niekorzystne cechy nieruchomości	

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

W roku zakończonym 31 grudnia 2021 r. nie nastąpiły zmiany stosowanych technik wyceny dla składników aktywów klasyfikowanych do poziomu 3 hierarchii wartości godziwej.

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Grupy o wartości bilansowej 44 468 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 48 013 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i umów leasingu finansowego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.12. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Kaucje	1 576	565
Inne	32	-
	1 608	565

Na dzień 31 grudnia 2022 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 roku: 265 tys. zł).

6.13. Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży

Na dzień bilansowy Grupa Kapitałowa nie posiadała aktywów trwałych przeznaczonych do sprzedaży.

6.14. Podatek odroczony

Aktywa oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego utworzono do wszystkich różnic przejściowych, w odniesieniu do poniższych pozycji aktywów i zobowiązań:

<i>w tysiącach złotych</i>	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	117	1 536	(673)	(642)	(556)	894
Odpisy zapasów i środków trwałych		57	(115)	-	(115)	57
Świadczenia pracownicze	16	16		-	16	16
Odpisy na należności		-		-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	22	11		-	22	11
Naliczone kary umowne		-		(19)	-	(19)
Odsetki należne		-	(568)	(1 175)	(568)	(1 175)
Odsetki naliczone	664	465		-	664	-
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach		-		-	-	-
Odpis na udziały/akcje	760	760		-	760	26
Wdrożenie MSSF	279	297	(242)	(271)	37	-
Odwroćenie wyceny wg zamortyzowanego kosztu		440		(42)	-	398
Niezrealizowane marże	1 162		(15)		1 147	
Pozostałe	4		(20)		(16)	
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	(760)	-	(760)	(760)	(760)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	2 264	2 822	(1 633)	(2 149)	(631)	-
Kompensata	(1 633)	(2 149)	(1 633)	2 149	-	-
Aktywa/(zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	631	673	-	-	631	673

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Zmiana różnic przejściowych w okresie

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31.12.2021	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31.12.2022
Nieruchomości inwestycyjne	894	(1 450)	(556)
Odpisy zapasów i środków trwałych	57	(172)	(115)
Świadczenia pracownicze	16	-	16
Odpisy na należności	-	-	-
Niewypłacone wynagrodzenia	-	11	22
Naliczone kary umowne	(19)	19	-
Odsetki należne	(1 175)	607	(568)
Odsetki naliczone	465	199	664
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	-	-	-
Wdrożenie MSSF 16	26	-	760
Odpis na udziały/akcje	760	11	37
Odwrócenie wyceny wg zamortyzowanego kosztu	398	(398)	-
Niezrealizowane marże	-	1 147	1 147
Pozostałe	-	(16)	(16)
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	-	(760)
	673	(42)	631

<i>w tysiącach złotych</i>	Stan na 31.12.2020	Zmiana różnic przejściowych ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31.12.2021
Nieruchomości inwestycyjne	(553)	1 447	894
Odpisy zapasów i środków trwałych	78	(21)	57
Świadczenia pracownicze	11	5	16
Odpisy na należności	30	(30)	-
Niewypłacone wynagrodzenia	20	(20)	-
Naliczone kary umowne	(21)	2	(19)
Odsetki należne	(867)	(308)	(1 175)
Odsetki naliczone	482	(17)	465
Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach	-	-	-
Wdrożenie MSSF 16	-	26	26
Odpis na udziały/akcje	760	-	760
Odwrócenie wyceny wg zamortyzowanego kosztu	-	398	398
Pozostałe	-	-	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(760)	-	(760)
	(820)	1 493	673

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.15. Zapasy

w tysiącach złotych	31.12.2022	31.12.2021
Materiały	1 195	629
Produkty w toku	137 723	105 031
Wyroby gotowe	19 420	24 177
Towary	-	-
	158 338	129 837

Na dzień 31 grudnia 2022 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych i innych źródeł finansowania zewnętrznego w kwocie 3 404 tys. zł (31 grudnia 2021 r.: 1 685 tys. zł), z czego odsetek naliczonych w 2022 roku zostało skapitalizowanych 1 719 tys. zł.

Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2022 roku

w tysiącach złotych	Materiały	Produkty w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	-	547	40	-
Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana	-	196	-	-
Inwestycja Lublin Niecała 7	-	14 864	-	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy	-	656	2 385	-
Inwestycja Rzeszów Wikana Square	-	-	3 829	-
Inwestycja Przemyśl Parkowa Dzielnica	-	3 513	-	-
Inwestycja Lublin Wikana Residence	-	17 267	13 166	-
Inwestycja Lublin Orzechowa	-	1 232	-	-
Inwestycja Tarnobrzeg Kopernika	-	1 688	-	-
Inwestycja Lublin Nowe Bronowice	-	24 275	-	-
Inwestycja Zamość Factory Park	-	16 272	-	-
Inwestycja Świdnik Klonowe Osiedla	-	29 369	-	-
Odnawialne źródła energii	1 078	-	-	-
Inwestycja Tomaszów Lubelski	-	3 539	-	-
Inwestycja Radom	-	1 794	-	-
Inwestycja Zamość Delia Park	-	14 552	-	-
Pozostałe	-	-	-	-
Zaliczki na dostawy	117	238	-	-
Inwestycja Tarnów	-	6 601	-	-
Inwestycja Skarżysko-Kamienna	-	1 120	-	-
Razem	1 195	137 723	19 420	-

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2022 roku gruntów posiadanych przez Grupę stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości.

Zarząd zweryfikował wartość produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2022 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata jej wartości ponieważ:

- 1) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2022 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ zakładane przychody z inwestycji będą wyższe od poniesionych kosztów. Wartość odpisu z tytułu trwałej utraty wartości wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2022 r. wynosi 0 tys. zł. (na dzień 31 grudnia 2021 r. wynosi 83 tys. zł).

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

W 2022 roku przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 45 090 tys. zł (w 2021 roku 77 407 tys. zł).

Wartość odpisów zapasów w roku 2022 wyniosła 299 tys. zł (2021: 299 tys. zł). Grupa nie dokonała odwrócenia odpisów w związku z wzrostem wartości zapasów. Zmiana wartości odpisów między latami wynika z utworzenia nowych odpisów bądź ze sprzedaży przez Grupę zapasów objętych odpisami.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 6.20.

6.16. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe należności

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Należności z tytułu dostaw i usług	3 554	1 432
Pozostałe należności	6 122	3 181
Należności z tytułu podatków	1 710	3 481
Rozliczenia międzyokresowe	114	94
	11 500	8 188

W pozycji pozostałe należności Grupa prezentuje zaliczki zapłacone na poczet zakupu działek przeznaczonych na działalność deweloperską.

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2022 r. wynoszą 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe z tytułu trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2022 r.: 2 071 tys. zł, w tym 952 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 2 033 tys. zł, w tym 914 tys. zł dotyczy należności z tytułu dostaw i usług). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 6.27.

6.17. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
środki pieniężne w kasie i banku	5 893	18 610
Wartość środków pieniężnych, razem	5 893	18 610

6.18. Krótkoterminowe aktywa finansowe

W pozycji Krótkoterminowych aktywów finansowych Grupa prezentuje środki pieniężne na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w postaci zaliczek od sprzedaży lokali mieszkalnych, które do momentu spełnienia warunków określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” są zdeponowane na wydzielonych kontach klientów.

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Środki pieniężne na rachunkach powierniczych	16 122	6 749
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.	5 199	1 765
WIKANA AGO Sp. z o.o.	2 514	2 111
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.	3 603	1 421
WIKANA BETULA Sp. z o.o.	2 662	169
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	1 911	1 283
WIKANA S.A.	232	-

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.19. Akcje i akcjonariat

Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31.12.2022	31.12.2021
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 765 064
- w tym akcje własne	-	259 733
Nabycie akcji własnych	265 137	
Wydanie akcji w ramach programu motywacyjnego	(265 137)	
Umorzenie akcji	-	(10 000)
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 755 064
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	2,00	2,00

Zarówno na dzień 1 stycznia 2022 r., na dzień 31 grudnia 2022 r., jak i na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania kapitał zakładowy Spółki wynosi 39.510.128,00 złotych i dzielił się na :

- 16 743 832 akcji zwykłych na okaziciela serii G, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja,
- 3 011 232 akcji zwykłych na okaziciela serii H, o wartości nominalnej 2,00 zł każda akcja.

Struktura akcjonariatu na dzień 31.12.2022 r. oraz na dzień przekazania niniejszego sprawozdania

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1*	12 532 784	12 532 784	25 065 568	63,44%	63,44%
Palametra Holdings Limited**	1 612 000	1 612 000	3 224 000	8,16%	8,16%
Sanwil Holding S.A.***	1 230 600	1 230 600	2 461 200	6,23%	6,23%
Inne podmioty	4 379 680	4 379 680	8 759 360	22,17%	22,17%
RAZEM:	19 755 064	19 755 064	39 510 128	100,00%	100,00%

* Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 26.07.2022 r.

** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 25.04.2016 r. oraz obniżeniem kapitału zakładowego zarejestrowanym w dniu 04.08.2020 r. i w dniu 10.09.2021 r.

*** Zgodnie z informacją akcjonariusza z dnia 29.07.2022 r.

Zmiany w strukturze akcjonariatu WIKANA S.A. w i po okresie sprawozdawczym

W okresie od dnia publikacji poprzedniego raportu okresowego, tj. od dnia 29 listopada 2022 r., do dnia publikacji niniejszego raportu, nie miały miejsca zmiany w strukturze znaczących akcjonariuszy Spółki.

Informacje o wypłaconych dywidendach

W dniu 16 sierpnia 2022 r. w oparciu o Uchwałę nr 7/VI/2022 Zwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 15 czerwca 2022 r. Spółka wypłaciła dywidendę w kwocie 4 938 766,00 zł (słownie: cztery miliony dziewięćset trzydzieści osiem tysięcy siedemset sześćdziesiąt sześć złotych 00/100). Wysokość dywidendy przypadająca na jedną akcję wynosiła 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy). Liczba akcji objętych dywidendą wynosiła 19 755 064. Dzień dywidendy został określony na 1 sierpnia 2022 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.20. Zysk przypadający na jedną akcję

Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję za okres zakończony 31.12.2022

Kalkulacja podstawowego zysku przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2022 roku dokonana została w oparciu o zysk netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Podstawowy zysk/(strata)	16 085	36 324

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

Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	31.12.2022	31.12.2021
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	19 755 064	19 765 064
Podwyższenie kapitału	-	-
Umorzenie akcji	-	(10 000)
Liczba akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	19 755 064	19 755 064
	31.12.2022	31.12.2021
Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie	19 755 064	19 761 966
Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu	19 755 064	19 755 064
Podstawowy(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,81	1,84
Rozwodniony(a) zysk (strata) na jedną akcję w zł	0,81	1,84

6.21. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

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

Kredyty i pożyczki wg rodzaju

w tysiącach złotych

	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty bankowe	12 163	13 342
Pożyczki	4 757	8 209
w tym:		
część krótkoterminowa	8 000	10 549
część długoterminowa	8 920	11 002

Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31.12.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	8 000	10 549
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	3 288
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	4 612	5 560
Kredyty i pożyczki razem	16 920	21 551

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

w tysiącach złotych

	31.12.2022	31.12.2021
w walucie polskiej	16 920	21 551
w walutach obcych	-	-
Kredyty i pożyczki razem	16 920	21 551

Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych

Kredytodawca	Nr umowy data zawarcia	Przyznana kwota kredytu w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocento- wanie	Zabezpieczenia
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/233/ 2000 15.12.2000	1 719	1 296	20.08.2045	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 2 579 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe, umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/83/2 002 24.07.2002	2 900	1 407	25.01.2037	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 4 380 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/152/ 2002 27.09.2002	4 000	2 684	25.12.2038	Zmienne	Hipoteki kaucyjne do kwoty 6 000 tys. zł, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/64/2 003 27.05.2003	7 300	2 351	25.08.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie wpływających na wszystkie rachunki bankowe
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1058 /2006	2 454	824	25.04.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 3 681 tys. zł na nieruchomości

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

	05.09.2006					należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Gospodarstwa Krajowego	12001745/1059 /2006 05.09.2006	4 164	1 434	25.07.2030	Zmienne	Hipoteka kaucyjna do kwoty 6 246 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości, cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196 tys. zł rocznie wpływających na rachunek bankowy
Bank Spółdzielczy w Izbicy	KR-21-00603 22.10.2021	4 000	-	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, cesja wierzytelności z polisy ubezpieczeniowej, weksel in blanco, pełnomocnictwo do dysponowania środkami na rachunkach kredytobiorcy.
PKO Bank Polski S.A.	68 1020 1068 000 1196 0079 1921 19.10.2021	18 400	2 166	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
PKO Bank Polski S.A.	04 1020 1068 0000 1102 0376 3067 19.10.2021	1 000	-	31.12.2023	Zmienne	Hipoteka umowna, zastawy rejestrowe i finansowe, przelewy na rzecz Banku wierzytelności pieniężnych, oświadczenie kredytobiorcy o poddaniu się egzekucji, gwarancja przekroczenia kosztów wystawiona przez Spółkę w formie umowy wsparcia, wraz z oświadczeniem Spółki o poddaniu się egzekucji
Razem		45 937	12 163			

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Zestawienie pożyczek

Pożyczkodawca	Data zawarcia umowy	Przyznana kwota pożyczki w tys. zł	Kwota zadłużenia w tys. zł	Termin spłaty	Oprocentowanie	Zabezpieczenia
VALUE FIZ z wydzielonym Subfunduszem 1 (wcześniej: Palametra Holdings Limited)	13.09.2013	3 530	1 065	31.01.2023	Brak	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	04.03.2014	150	52	31.01.2023	Brak	
	30.10.2012	1 300	380	31.01.2023	Brak	
	04.03.2014	100	35	31.01.2023	Brak	
	31.12.2015	110	42	31.01.2023	Brak	
Polski Fundusz Rozwoju S.A.	29.04.2020	129	17	26.06.2023	Brak	-
Sanwil Holding S.A.	06.07.2022	2 000	1 071	31.12.2023	Stałe	Weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
	08.07.2022	2 000	2 087	31.12.2023	Stałe	
	25.08.2022	1 000	8	31.03.2023	Stałe	
Razem		10 319	4 757			

6.22. Zobowiązania z tytułu obligacji

w tysiącach złotych

	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Zobowiązanie z tytułu obligacji na początek okresu	23 190	45 702
Koszty emisji na początek okresu		
Wpływy z emisji obligacji	-	-
Koszty emisji w prezentowanym okresie	-	-
Wpływy z emisji obligacji netto	-	-
Koszt emisji obligacji rozliczany w czasie	-	-
Naliczone odsetki	2 256	2 286
Spłata odsetek naliczonych w poprzednich okresach	-	(568)
Spłata odsetek naliczonych w bieżącym okresie	(2 242)	(2 230)
Wykup obligacji	-	(22 000)
Razem	23 204	23 190
Część krótkoterminowa	22 000	22 000
Część długoterminowa	1 204	1 190
Zobowiązanie z tytułu obligacji na koniec okresu	23 204	23 190

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii C wyemitowane przez WIKANA SPÓŁKA AKCYJNA	22 000	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2023
Obligacje zwykłe serii A wyemitowane przez WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A. (obecnie: WIKANA PROJECT Sp. z o.o.)	1 107	Oprocentowanie stałe	Obligacje niezabezpieczone	31.12.2025

Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	22 000	22 000
powyżej 1 roku do 3 lat	1 204	-
powyżej 3 do 5 lat	-	1 190
Zobowiązania z tytułu obligacji	23 204	23 190

6.23. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

Wartość nominalna minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2022	31.12.2021
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	391	775
powyżej 1 roku do 3 lat	813	1 258
powyżej 3 do 5 lat	513	1 020
powyżej 5 lat	3 827	2 255
Zobowiązania z tytułu leasingu	5 544	5 308

Wartość bieżąca minimalnych opłat leasingowych

Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty	31.12.2022	31.12.2021
<i>w tysiącach złotych</i>		
do 12 miesięcy	325	646
powyżej 1 roku do 3 lat	858	1 062
powyżej 3 do 5 lat	137	908
powyżej 5 lat	1 309	2 232
Zobowiązania z tytułu leasingu	2 269	4 848
Koszty odsetek	283	460

Na dzień bilansowy i na dzień 31.12.2022 r. nie wystąpiły przypadki naruszenia postanowień umów kredytowych, umów pożyczek i umów dotyczących wyemitowanych obligacji, inne niż te, o których mowa w punkcie 6.20. powyżej.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.24. Zmiany wartości bilansowych zobowiązań związanych z finansowaniem działalności jednostki

	Pożyczki/kredyty długoterminowe	Pożyczki/kredyty krótkoterminowe	Leasing finansowy	Obligacje	Zobowiązania wekslowe	Razem
Wartość na początek okresu	11 002	10 549	4 848	23 190	-	49 589
Zmiany pieniężne (spłaty/zaciągnięcia kapitału odsetek)	(2 450)	(2 881)	(2 887)	(2 242)	-	(10 460)
Zmiany niepieniężne - Zwiększenia (np. naliczenia odsetek)	386	332	-	2 256	-	2 956
Zmiany niepieniężne - Efekt różnic kursowych	-	-	-	-	-	-
Zmiany niepieniężne (zawiązanie/rozwiązanie umów leasingu)	-	-	440	-	-	440
Ujawnienie zgodnie z MSSF 16	-	-	228	-	-	228
Wartość na koniec okresu	8 920	8 000	2 629	23 204	-	42 753

6.25. Przychody przyszłych okresów

Przychody przyszłych okresów składają się głównie z zaliczek od kontrahentów z tytułu zakupu mieszkań oraz z naliczonych odsetek od nieterminowych wpłat. Zaliczki otrzymane od kontrahentów są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 1 613 tys. zł.

w tysiącach złotych	31.12.2022	31.12.2021 (Dane przekształcone)	31.12.2021 (Dane zaraportowane)
Inwestycja Zielone Tarasy	886	1 720	1 720
Inwestycja Wikana Residence	28 487	25 808	24 043
Inwestycja Nova Targowa	-	8 227	8 227
Inwestycja Wikana Square	593	3 655	3 655
Inwestycja Klonowy Park	13 281	4 795	2 684
Inwestycja Parkowa Dzielnica	218	6 715	6 715
Inwestycja Factory Park	10 624	1 846	563
Inwestycja Delia Park Zamość	9 793	185	16
Inwestycja Nowe Bronowice	11 015	1 421	-
Dotacje	1 752	1 903	1 903
w tym długoterminowe	1 613	1 753	1 753
w tym krótkoterminowe	139	150	150
Pozostałe	526	296	296
	77 175	56 571	49 822

Prezentowane w pasywach dotacje dotyczą dofinansowania do budowy środka trwałego w postaci biogazowni. Dotacje te w odróżnieniu od dotacji przeznaczonych na wytworzenie wartości niematerialnych nie są prezentowane w aktywach i nie pomniejszają wartość początkowej środka trwałego.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.26. Rezerwy

w tysiącach złotych	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2022 r.	1 103	5 603	83	6 789
Zwiększenia/Utworzenie	361	787	-	1 148
Zmniejszenia/Wykorzystanie	(142)	(298)	-	(440)
Wartość na dzień 31 grudnia 2022 r.	1 322	6 092	83	7 497
Część długoterminowa	1 122	6 092	83	7 297
Część krótkoterminowa	200	-	-	200
Wartość na dzień 31 grudnia 2021 r.	1 103	5 603	83	6 789
Część długoterminowa	-	-	-	-
Część krótkoterminowa	1 103	5 603	83	6 789

Rezerwa na zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Grupa z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciwko podmiotom wchodzącym w skład Grupy, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Zarządu Spółki oraz na podstawie analiz podobnych przypadków, które mogły mieć miejsce w poprzednich okresach.

Daty realizacji rezerw na kary i straty i sprawy sądowe nie są możliwe do oszacowania, przy czym istnieje duże prawdopodobieństwo ich realizacji w przeciągu 12 miesięcy od daty bilansowej.

Postępowania sądowe

Grupa jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2022 r. Grupa dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, iż ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Zarządu narazi Grupę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Grupa nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań

6.27. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe zobowiązania

w tysiącach złotych	31.12.2022	31.12.2021
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	18 168	16 614
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	5 920	4 205
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa	7 761	7 886
Wniesione partycypacje długoterminowe	4 487	4 523
Pozostałe zobowiązania długoterminowe		
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe Zobowiązania krótkoterminowe	9 601	9 203
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 843	5 410
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	941	979
Zobowiązania publicznoprawne	356	1 670
Pozostałe zobowiązania	354	275
Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa	100	100
Rozliczenia międzyokresowe kosztów	6	768

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Razem	27 769	25 817
-------	--------	--------

Wniesione partycypacje są to wkłady finansowe w budowę mieszkania, który dają prawo wynajęcia lokalu z zasobów towarzystwa budownictwa społecznego (TBS). Aby uzyskać takie prawo partycypant musi zawrzeć umowę z TBS. Partycypacja wynosi 30% wartości mieszkania. W przypadku rozwiązania umowy partycypacja podlega zwrotowi.

Zobowiązania Grupy z tytułu kaucji zatrzymanych, w przeważającej mierze dotyczą kaucji od generalnych wykonawców i podwykonawców poszczególnych projektów deweloperskich. Kaucje są zatrzymywane przez Grupę, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji na poczet ewentualnych kosztów związanych z naprawą oddanych budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Grupy z tytułu umów wydania weksli, podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

Na dzień 31.12.2022 Grupa nie posiadała zobowiązań denominowanych w walutach innych niż waluta funkcjonalna (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 0 tys. zł).

6.28. Instrumenty finansowe i zarządzanie ryzykiem finansowym

Klasyfikacja aktywów do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie	11 023	20 591
Należności z tytułu dostaw i usług	3 554	1 432
Kaucje długoterminowe	1 576	549
Środki pieniężne	5 893	18 610

Klasyfikacja zobowiązań finansowych do kategorii instrumentów finansowych

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Zobowiązania finansowe wyceniane wg zamortyzowanego kosztu	57 457	60 182
Kredyty bankowe i pożyczki	16 920	21 551
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	7 843	5 410
Obligacje	23 204	23 190
Kaucje	6 861	5 183
Leasing	2 629	4 848

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Pozycje przychodów, kosztów, zysków i strat ujęte w zysku lub stracie w podziale na kategorie instrumentów finansowych

31.12.2022	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie					Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu				
w tysiącach złotych	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:			53		(958)		(628)		(283)	(1 843)
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Pozostałych kosztach operacyjnych										
Przychodach finansowych			53							53
Kosztach finansowych					(985)		(628)		(283)	(1 896)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:						(8)				(8)
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Przychodach finansowych										
Kosztach finansowych						(8)				(8)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:										
Kosztach według rodzaju										
Pozostałych kosztach operacyjnych										
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:										
Kosztach według rodzaju										
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej			53		(985)	(8)	(628)		(283)	(1 851)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

31.12.2021

31.12.2021	Aktywa wyceniane w zamortyzowanym koszcie				Zobowiązania wyceniane według zamortyzowanego kosztu					
w tysiącach złotych	Kredyty bankowe i pożyczki	Należności	Środki pieniężne	Leasingi	Kredyty bankowe i pożyczki	Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	Obligacje	Kaucje	Leasing	Razem
Przychody/koszty z tytułu odsetek ujęte w:					(2 477)		(2 286)		(344)	(5 107)
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Pozostałych kosztach operacyjnych										
Przychodach finansowych					341					341
Kosztach finansowych					(2 818)		(2 286)		(344)	(5 448)
Zyski/(Straty) z tytułu różnic kursowych ujęte w:						(4)			(12)	(16)
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Przychodach finansowych										
Kosztach finansowych						(4)			(12)	(16)
Utworzenie odpisów aktualizujących ujęte w:										
Kosztach według rodzaju										
Pozostałych kosztach operacyjnych										
Odwrócenie odpisów aktualizujących ujęte w:										
Kosztach według rodzaju										
Pozostałych przychodach operacyjnych										
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej					(2 477)	(4)	(2 86)		(356)	(5 123)

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

6.28.1. Przyjęte przez Grupę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 2 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

6.28.2. Ryzyko kredytowe związane z należnościami z tytułu dostaw i usług

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2022 roku oraz na 31 grudnia 2021 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

31.12.2022			
<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	1 801		1 801
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	609		609
180-360 dni	772		772
powyżej 360 dni	1 324	952	372
	4 506	952	3 554

31.12.2021			
<i>w tysiącach złotych</i>	Wartość brutto	Odpis aktualizujący	Wartość netto
Nieprzeterminowane	569		569
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	282		282
180-360 dni	211		211
powyżej 360 dni	1 284	914	370
	2 346	914	1 432

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2022 oraz 2021 przedstawiono poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31.12.2022	31.12.2021
Stan na początek okresu	2 033	1 810
Zawiązanie odpisu aktualizującego	38	223
Rozwiązanie odpisu aktualizującego	-	-
Stan na koniec okresu	2 071	2 033

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.28.3. Ryzyko kredytowe związane ze środkami pieniężnymi i lokatami bankowymi

Grupa Kapitałowa alokuje okresowo wolne środki pieniężne zgodnie z wymogami zachowania płynności finansowej i ograniczonego ryzyka oraz w celu ochrony kapitału.

Wszystkie podmioty, którym Grupa powierza środki pieniężne działają w sektorze finansowym. Podmiotami tymi są wyłącznie banki dysponujące odpowiednim kapitałem własnym oraz silną i ustabilizowaną pozycją rynkową. Grupa na bieżąco monitoruje ryzyko kredytowe z tego tytułu poprzez ciągłą weryfikację kondycji finansowej oraz utrzymywanie odpowiednio niskiego poziomu koncentracji w poszczególnych instytucjach finansowych.

6.28.4. Ryzyko stopy procentowej

Grupa posiada zobowiązania z tytułu kredytów, obligacji i pożyczek dla których odsetki liczone są na bazie zmiennej stopy procentowej, w związku z czym występuje ryzyko wzrostu tych stóp w stosunku do momentu zawarcia umowy. Ekspozycja na ryzyko stopy procentowej dla zadłużenia z tytułu obligacji jest częściowo wyeliminowana poprzez zastosowanie stałej procentowej. Spółka nie stosowała dodatkowych zabezpieczeń stóp procentowych na 31 grudnia 2021.

Poniższa tabela prezentuje salda zobowiązań na koniec okresów z tytułu kredytów, pożyczek i obligacji w podziale na instrumenty o stałym i zmiennym oprocentowaniu.

w tysiącach złotych	31.12.2022	31.12.2021
Kredyty o stałym oprocentowaniu	-	-
Kredyty o zmiennym oprocentowaniu	12 163	13 342
Pożyczki o stałym oprocentowaniu	3 166	3 000
Pożyczki o zmiennym oprocentowaniu	-	5 158
Pożyczki nieoprocentowane	1 591	61
Obligacje o stałym oprocentowaniu	21 204	22 000
Obligacje o zmiennym oprocentowaniu	-	1 190
Razem o stałym oprocentowaniu	26 370	25 000
Razem o zmiennym oprocentowaniu	12 163	19 690
Razem nieoprocentowane	1 591	61

Analiza wrażliwości Grupy na zmiany stóp procentowych

Zmiana stóp procentowych o 1 punkt procentowy spowodowałaby zmianę wyniku finansowego przed opodatkowaniem o kwoty przedstawione poniżej. Poniższa analiza opiera się na założeniu, że inne zmienne, w szczególności kursy walut obcych pozostaną niezmienione.

w tysiącach złotych	31.12.2022		31.12.2021	
	wzrost 1%	spadek 1%	wzrost 1%	spadek 1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	(122)	122	(197)	197

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W związku z tym, że część kosztów odsetek jest kapitalizowana w zapasach, zmiana stóp procentowych spowodowałaby zmianę wartości zapasów na dzień bilansowy, a w przyszłości zmianę kosztu własnego sprzedanych produktów.

6.28.5. Ryzyko kursowe

Grupa nie posiada transakcji walutowych, w związku z tym nie jest ekspozycja na ryzyko walutowe.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.28.6. Ryzyko płynności

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy, wynikających m. in. z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań przeterminowanych).

Na dzień 31.12.2021 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2022 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 116 542 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów i obligacji oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 75 562 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i niezakończonych projektach deweloperskich oraz dotacją do rozliczenia). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 123 839 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 40 980 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (zgodnie z MSSF 15) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań (przychody przyszłych okresów) wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii Zarządu Spółki należy wykluczyć.

Ponadto zarząd Grupy analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności spółek z Grupy Kapitałowej WIKANA wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych.

Grupa sprzedaje lokale w budowanych inwestycjach w skali, która umożliwia niezakłócone kontynuowanie działalności, w tym spłatę zobowiązań finansowych.

Zdaniem Zarządu Jednostki Dominującej, m.in. dzięki prowadzonym w 2022 roku działaniom mającym na celu ograniczanie kosztów Grupy, jak również zdynamizowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych w 2022 r., nie ma istotnego zagrożenia działalności Grupy w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd Spółki jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Grupie odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

Działalność Spółki prowadzona jest przy wykorzystaniu: kapitałów własnych, kredytów bankowych, oraz wpłat wnoszonych przez klientów. Spółka przywiązuje szczególną wagę do zachowania płynności finansowej, m.in. przez zapewnienie finansowania zewnętrznego, zarówno na działalność bieżącą jak i inwestycyjną.

Ryzyko płynności finansowej dywersyfikowane jest poprzez:

- współpracę z różnymi instytucjami finansowymi: bankami, firmami leasingowymi, biurami maklerskimi,
- stosowanie różnych form finansowania: obligacje, kredyty bankowe (obrotowe, inwestycyjne), leasingi, pożyczki,
- zawieranie zobowiązań finansowych z różnymi terminami zapadalności:
 - finansowanie krótkoterminowe, obrotowe na dowolny cel (kredyty obrotowe),
 - finansowanie długoterminowe – celowe, finansujące inwestycje w aktywa,
 - obligacje,
 - leasingi,

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Powyższe służy zabezpieczeniu przepływów pieniężnych, w krótkim i długim okresie oraz dywersyfikowaniu ryzyka płynności finansowej.

Poniższe tabele prezentują zestawienie wymagalności zobowiązań w podziale na okresy spłat:

Kredyty, pożyczki i zobowiązania z tytułu dostaw i usług o pozostałym od dnia bilansowego

okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31.12.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	15 843	15 959
powyżej 1 roku do 3 lat	2 154	3 288
powyżej 3 do 5 lat	2 154	2 154
powyżej 5 lat	4 612	5 560
Kredyty i pożyczki razem	24 763	26 961

Prezentowane powyżej zestawienie wymagalności zobowiązań uwzględnia przyszłe płatności kapitału, nie uwzględnia płatności odsetek.

Leasing i obligacje o pozostałym od dnia bilansowego

okresie spłaty

w tysiącach złotych

	31.12.2022	31.12.2021
do 12 miesięcy	25 031	24 975
powyżej 1 roku do 3 lat	2 183	1 258
powyżej 3 do 5 lat	513	2 431
powyżej 5 lat	3 827	2 255
Obligacje i leasing razem	31 554	30 919

Prezentowane powyżej zestawienie wymagalności zobowiązań uwzględnia przyszłe płatności kapitału wraz z odsetkami.

Opis metod i istotnych założeń przyjętych do ustalenia wartości godziwej aktywów i zobowiązań finansowych wycenianych w takiej wartości

Wartości godziwe aktywów i zobowiązań finansowych są zbliżone do ich wartości bilansowych na dzień 31 grudnia 2022 roku i 31 grudnia 2021 roku.

Za wartość godziwą przyjmuje się kwotę, za jaką dany składnik aktywów mógłby zostać wymieniony, a zobowiązanie uregulowane na warunkach transakcji rynkowej, pomiędzy zainteresowanymi i dobrze poinformowanymi stronami.

Zarządzanie kapitałem

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2022 roku 37,23% (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 37,40%). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w nocie 6.21 oraz obligacje w nocie 6.22, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom Jednostki Dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Ponadto Grupa zarządza kapitałem własnym w taki sposób, aby utrzymywać bezpieczny poziom relacji kapitał własny do długu. Grupa nie dokonywała w ostatnich latach wypłaty dywidendy dla akcjonariuszy.

6.29. Zmiana na bilansie – porównywalność danych finansowych

Dokonano zmiany prezentacji aktywów. Operacja bez wpływu na wynik Spółki.

Pozycja BILANSU podlegająca zmianie

w tysiącach złotych		Było	Zmiana	Jest
AKTYWA / Aktywa obrotowe / Krótkoterminowe aktywa finansowe	Rok 2021	4	6 749	6 753
AKTYWA / Aktywa obrotowe razem	Rok 2021	156 938	6 749	163 687
AKTYWA / Aktywa razem	Rok 2021	216 902	6 749	223 651

Zmiana nastąpiła w związku z powiększeniem aktywa w postaci krótkoterminowych aktywów finansowych. Od 2022 roku Grupa prezentuje w tej pozycji środki pieniężne na otwartych mieszkaniowych rachunkach powierniczych w postaci zaliczek od sprzedaży lokali mieszkalnych, które do momentu warunków określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” są zdeponowane na wydzielonych kontach klientów.

w tysiącach złotych		Było	Zmiana	Jest
PASYWA / Zobowiązania krótkoterminowe / Przychody przyszłych okresów	Rok 2021	48 069	6 749	54 818
PASYWA / Zobowiązania krótkoterminowe razem	Rok 2021	101 021	6 749	107 770
PASYWA / Zobowiązania razem	Rok 2021	135 782	6 749	142 531
PASYWA / Kapitał własny i zobowiązania	Rok 2021	216 902	6 749	223 651

6.30. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów. Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2022 roku wynosi: 14 125 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2021 r.: 21 580 tys. zł). Powyższe wynika z faktu, że w roku obrotowym 2022 w zdecydowanej większości budowy były prowadzone w systemie menedżerskim, a nie generalnego wykonawstwa.

6.31. Zobowiązania warunkowe

Przepisy dotyczące podatku od towarów i usług, podatku dochodowego od osób prawnych, fizycznych, czy składek na ubezpieczenia społeczne podlegają częstym zmianom, wskutek czego niejednokrotnie brak jest odniesienia do utrwalonych regulacji bądź precedensów prawnych. Obowiązujące przepisy zawierają również niejasności, które powodują różnice w opiniach, co do interpretacji prawnej przepisów podatkowych zarówno między organami państwowymi, jak i między organami państwowymi i przedsiębiorstwami. Rozliczenia podatkowe oraz inne (na przykład celne czy dewizowe) mogą być przedmiotem kontroli organów, które uprawnione są do nakładania istotnych kar, a ustalone w wyniku kontroli dodatkowe kwoty zobowiązań muszą zostać wpłacone wraz z odsetkami. Zjawiska te powodują, że ryzyko podatkowe w Polsce jest wyższe niż istniejące zwykle w krajach o bardziej rozwiniętym

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

systemie podatkowym. Rozliczenia podatkowe mogą zostać poddane kontroli przez okres pięciu lat. W efekcie kwoty wykazane w sprawozdaniu finansowym mogą ulec zmianie w późniejszym terminie po ostatecznym ustaleniu ich wysokości przez organa skarbowe. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Spory prawne

Zgodnie z najlepszą wiedzą Zarządu Spółki, na dzień zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji, Spółka i jednostki od niej zależne są stronami postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji publicznej, których łączna wartość wynosi: 3 860 tys. zł, z czego:

- 534 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących wierzytelności Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako zasadne.
- 3 326 tys. zł – stanowi łączną wartość postępowań dotyczących zobowiązań Spółki i jednostek od niej zależnych; powództwa oceniane są jako niezasadne.

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

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w notce 6.25.

6.32. Wysokość wynagrodzenia Członków Zarządu oraz Rady Nadzorczej

Grupa Kapitałowa, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych, wypłaca kadry kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji członka zarządu.

Wynagrodzenie kadry kierowniczej

<i>w tysiącach złotych</i>	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
<i>Piotr Kwaśniewski</i>	180	180
<i>Paweł Choleś</i>	84	85
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	264	265

Oprócz wynagrodzenia, o których mowa powyżej, Grupa wypłaciła osobom zarządzającym wynagrodzenie na podstawie świadczonych przez nich usług.

Program motywacyjny w WIKANA S.A. na lata 2021 - 2022

W dniu 10 lutego 2022 roku Nadzwyczajne Walne Zgromadzenie WIKANA S.A. podjęło uchwałę nr 8/II/2022 w sprawie ustanowienia w Spółce Programu Motywacyjnego (dalej: „Program”), zmienionego uchwałą nr 5/IV/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. z dnia 26 kwietnia 2022 r., realizowanego za lata obrotowe 2021 i 2022.

Główne założenia Programu:

- Program dedykowany dla osób wchodzących w skład Zarządu Spółki („Osoby Uprawnione”),
- realizacja Programu poprzez przyznanie Osobom Uprawnionym uczestniczącym w Programie nieodpłatnie akcji własnych Spółki w związku z wypłatą części wynagrodzenia w formie instrumentów finansowych,
- spełnienie celów zarządczych oraz przesłanek określonych w „Polityce wynagrodzeń członków Zarządu i członków Rady Nadzorczej w WIKANA S.A.” warunkami realizacji Programu w każdym roku jego trwania,
- maksymalna liczba akcji Spółki objętych Programem: 500.000 sztuk,

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- liczba akcji objętych Programem ustalana w każdym roku obowiązywania Programu jako wynik podziału wartości stanowiącej równowartość 3% zysku netto ze skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA za dany rok obrotowy, wynikającego ze zbadanego przez biegłego rewidenta i zatwierdzonego uchwałą Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej WIKANA, przez wartość jednej akcji, ustaloną odrębnie w każdym roku obowiązywania Programu, jako wartość księgowa na podstawie skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za dany rok, czyli iloraz skonsolidowanych kapitałów własnych Grupy Kapitałowej na dzień bilansowy i liczby akcji Spółki na ten dzień bilansowy,
- przy 2-osobowym składzie Zarządu, w każdym roku trwania Programu, 73,33% akcji objętych Programem należne jest dla Prezesa Zarządu, zaś 26,67% dla Członka Zarządu.

W celu realizacji Programu:

- w dniu 30 czerwca 2022 roku Zarząd Spółki, działając na podstawie uchwały nr 5/II/2022 Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia WIKANA S.A. w sprawie upoważnienia Zarządu do nabycia akcji własnych Spółki w trybie art. 362 § 1 pkt 8 Kodeksu spółek handlowych, podjął uchwałę nr 1/VI/2022 w sprawie ustalenia zasad realizacji skupu akcji własnych oraz ogłosił ofertę zakupu akcji WIKANA S.A. w dniach 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022),
- w dniu 15 lipca 2022 r. zostało nabytych przez Spółkę 265 137 akcji własnych, po cenie 4,50 zł za każdą akcję (szczegóły: raport bieżący nr 21/2022),
- w ramach I puli przyznano 265 tys. akcji oraz oszacowano do przyznania 123 tys. akcji w ramach II puli.

Wobec stwierdzenia przez Radę Nadzorczą Spółki realizacji celów zarządczych za rok obrotowy 2021 r., po ustaleniu listy Osób Uczestniczących w Programie realizowanym za rok obrotowy 2021, w dniu 21 lipca 2022 r. nastąpiło zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu (szczegóły: raport bieżący nr 23/2022).

Wartość godziwą Programu na Datę Przyznania określono w wysokości 1 748 tys. zł. W 2022 roku Spółka ujęła z tego tytułu w kosztach wynagrodzeń kwotę 1 592 tys. zł (w 2021 roku 0 tys. zł).

Przyznane akcje w ramach Programu Motywacyjnego pochodziły ze skupionych z rynku akcji własnych i nie miały potencjału rozwadniającego.

Wynagrodzenie kadry kierowniczej z tytułu świadczenia usług na rzecz jednostek zależnych

w tysiącach złotych	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	84	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chołotą	-	36
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	84	36

Wynagrodzenie kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostek zależnych

w tysiącach złotych	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Piotr Kwaśniewski	-	60
Paweł Chołota	150	87
Wynagrodzenie kadry kierowniczej	150	147

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

w tysiącach złotych	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021
Adam Buchajski	37	30
Krzysztof Misiak	37	30
Patrycja Wojtczyk	37	30
Anna Kułach	37	30
Marcin Marczyk	44	30
Wynagrodzenie Rady Nadzorczej	192	150

6.33. Transakcje z podmiotami powiązanymi

Transakcje z podmiotami powiązanymi w rozumieniu MSR 24

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Zambut	207	-	20	-
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	103	-	9	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chototą	-	44	-	4
Zakup produktów i usług	310	44	29	4

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie:		Nierozliczone saldo na dzień	
	01.01.2022 31.12.2022	01.01.2021 31.12.2021	31.12.2022	31.12.2021
Podmiot powiązany z Piotrem Kwaśniewskim	699	-	51	-
Podmiot powiązany z Pawłem Chototą	721	-	644	-
Sprzedaż produktów i usług	1 420	-	695	-

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone saldo na dzień 31.12.2022
		Udzielenie	Spląty kapitału	Naliczenia odsetek	Spląty odsetek	
Sanwil Holding S.A.	3 000	5 000	(5 000)	208	(42)	3 166
VALUE FIZ	-	1 531	-	-	-	1 531
Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)	3 000	6 531	(5 000)	208	(42)	4 697

* cesja wierzytelności pomiędzy Palametra Holdings Limited, a VALUE FIZ z dn. 06.06.2022 r.

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

6.34. Podmioty Grupy Kapitałowej (jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

Jednostka dominująca

WIKANA S.A.

Jednostki zależne	Udział %	
	31.12.2022	31.12.2021
WIKANA AGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA ERGO Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA MERITUM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.*	100%	100%
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. **	100%	100%
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.	100%	100%
WIKANA BETULA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA JOTA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA KOMERC Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.)	100%	100%
WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.)	100%	100%
WIKANA SALIX Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PRIM Sp. z o.o.	100%	100%
WIKANA BETA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA GAMMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.)	100%	100%
WIKANA PANORAMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.)	100%	100%

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

WIKANA SIGMA Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.)		100%	100%
WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.)		100%	100%
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.		100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego "Nasz Dom" Sp. z o.o.		100%	100%
BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.		100%	100%
EJENDOM Sp. z o.o.		100%	100%
ENERGY PRIME Sp. z o.o. (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.)		100%	100%
ZIELONE TARASY Sp. z o.o. (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.)		100%	100%

* 50% akcji spółki było przewłaszczone na zabezpieczenie wierzytelności obligatariusza w związku z emisją obligacji serii B WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A., wykupionych w dniu 5 stycznia 2021 r.

** W dniu 18 sierpnia 2022 roku Nadzwyczajne Zgromadzenie Wspólników WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o. w likwidacji podjęło uchwałę w sprawie uchylecia uchwały w sprawie rozwiązania tejże spółki i o dalszym prowadzeniu działalności przez tę spółkę.

Segment deweloperski

Segment najmu powierzchni

Segment wytwarzania energii
z odnawialnych źródeł energii

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

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Wikana S.A.

20-703 Lublin, ul. Cisowa 11 | tel. 81 444 64 80 | fax. 81 444 64 62 | info@wikana.pl

Opis jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej WIKANA na dzień 31 grudnia 2022 roku

1. Jednostka dominująca:

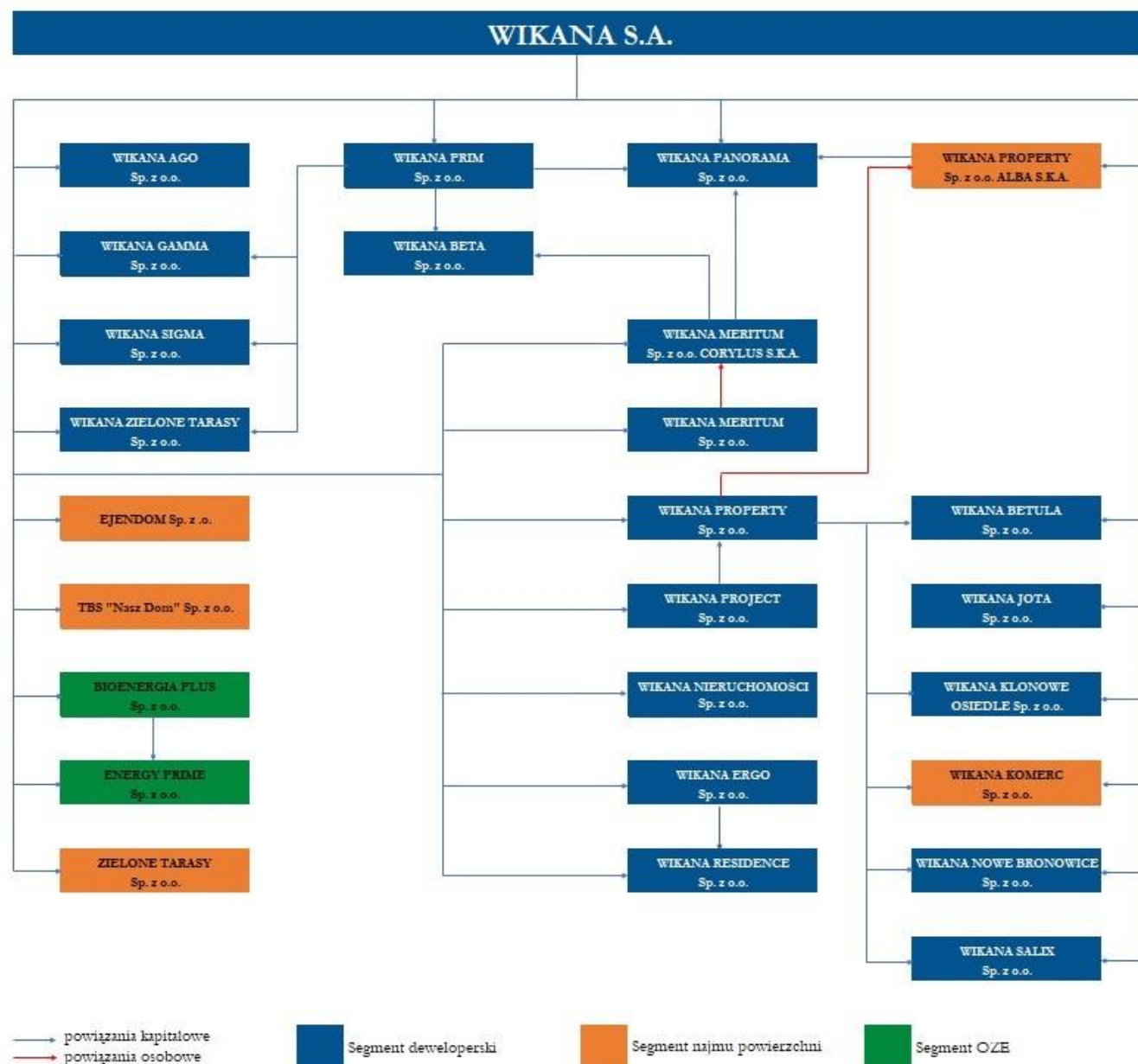
- **WIKANA S.A.** („Spółka”, „Spółka Dominująca”, „Jednostka Dominująca”, „Emitent”) jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce; siedziba Spółki mieści się w Lublinie; adres Spółki, to: ul. Cisowa 11, 20-703 Lublin; głównym obszarem działalności Spółki jest przede wszystkim działalność deweloperska, polegająca na przygotowywaniu na posiadanym banku ziemi projektów deweloperskich, przeznaczonych do realizacji przez powołane do tego spółki celowe oraz zarządzanie Grupą Kapitałową i świadczenie usług na rzecz podmiotów wchodzących w skład Grupy, takich jak: usługi holdingowe, udostępniania licencji na korzystanie ze znaku towarowego czy najmu powierzchni biurowej;

2. Jednostki zależne:

- **BIOENERGIA PLUS Sp. z o.o.** - prowadzi działalność w województwie lubelskim w zakresie wytwarzania energii z odnawialnych źródeł;
- **EJENDOM Sp. z o.o.** – zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 11 lutego 2021 r.
- **ENERGY PRIME Sp. z o.o.** (dawniej: BIOENERGIA PLUS Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 S.K.A.) - spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii;
- **WIKANA AGO Sp. z o.o.** – spółka zawiązana w dniu 8 maja 2017 r.; od 2021 r. spółka celowa realizująca jeden z projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA BETULA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ERGO Sp. z o.o.** – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **WIKANA GAMMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA JOTA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA KLONOWE OSIEDLE Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KLONOWE OSIEDLE Sp.k.) – spółka celowa, przeznaczona na potrzeby realizacji przyszłych projektów deweloperskich;
- **WIKANA KOMERC Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC Sp.k.) – spółka z segmentu najmu powierzchni;
- **WIKANA MERITUM Sp. z o.o.** – spółka, która na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania jest komplementariuszem spółki **WIKANA MERITUM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS S.K.A.**;
- **WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.**;
- **WIKANA NOWE BRONOWICE Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PANORAMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PRIM Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- **WIKANA PROJECT Sp. z o.o.** – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.** – jej przedmiotem działalności jest świadczenie usług pośrednictwa sprzedaży dla podmiotów Grupy Kapitałowej; współnikiem, poza Spółką, jest także WIKANA PROJECT Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie; na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania spółka jest komplementariuszem **WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALBA S.K.A.**;
- **WIKANA RESIDENCE Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA ERGO Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością RESIDENCE Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SALIX Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SALIX Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA SIGMA Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **WIKANA ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: WIKANA PRIM Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY Sp.k.) – spółka celowa odpowiedzialna za realizację projektów deweloperskich;
- **Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Nasz Dom” Sp. z o.o.** – zajmuje się usługowym zarządzaniem nieruchomościami – zarówno własnymi, jak i zleconymi przez wspólnoty mieszkaniowe.
- **ZIELONE TARASY Sp. z o.o.** (dawniej: ZIELONE TARASY S.A.) – spółka przypisana w Grupie do segmentu odnawialnych źródeł energii; począwszy od IV kwartału 2020 r. świadczy także usługi zarządzania nieruchomościami.



6.35. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według poniższych zasad.

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu NBP obowiązującego na 31 grudnia 2022 roku: 4,6899 EUR/PLN (na 31 grudnia 2021 r.: 4,5994 EUR/PLN).

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów oraz rachunku z przepływów pieniężnych - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2022 roku 4,6883 EUR/PLN (w 2021 r.: 4,5775 EUR/PLN).

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Poszczególne pozycje skonsolidowanego bilansu

Pozycja bilansu w tysiącach złotych	31.12.2022		31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Aktywa razem	248 913	53 074	223 651	48 626
Aktywa trwałe	56 852	12 122	59 964	13 037
Aktywa obrotowe	192 061	40 952	163 687	35 589
Pasywa razem	248 913	53 074	223 651	48 626
Kapitał własny	92 665	19 758	81 120	17 637
Zobowiązania długoterminowe	32 409	6 911	34 761	7 558
Zobowiązania krótkoterminowe	123 839	26 405	107 770	23 431

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Grupy Kapitałowej w tysiącach	01.01.2022 31.12.2022		01.01.2021 31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Przychody ze sprzedaży	75 550	16 115	138 224	30 196
Zysk/(Strata) brutto na sprzedaży	25 025	5 338	53 742	117 409
Zysk/(Strata) na działalności operacyjnej	20 476	4 367	46 467	10 151
Zysk/(Strata) przed opodatkowaniem	18 564	3 960	43 330	9 466
Zysk/(Strata) netto z działalności kontynuowanej	16 085	3 431	36 324	7 935
Zysk/(Strata) netto z działalności zaniechanej	-	-	-	-
Całkowite dochody ogółem	16 085	3 431	36 324	7 935
Zysk (Strata) przypadająca na 1 akcję:				
Podstawowy zysk/(strata) (zł)	0,81	0,17	1,84	0,40
Rozwodniony zysk/(strata) (zł)	0,81	0,17	1,84	0,40

Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z przepływów pieniężnych

Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z przepływów pieniężnych w tysiącach	01.01.2022 31.12.2022		01.01.2021 31.12.2021	
	PLN	EUR	PLN	EUR
Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej	669	143	27 968	6 110
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	3 442	734	9 112	1 991
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	(16 828)	(3 589)	(45 485)	(9 937)
Przepływy pieniężne razem	(12 717)	(2 712)	(8 402)	(1 835)

6.36. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych dwunastu miesięcy

Zarząd Jednostki Dominującej dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej Grupy Kapitałowej w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego. Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych Grupy Kapitałowej, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

W wyniku dokonanej analizy Zarząd Spółki określił następujące główne źródła spłaty zobowiązań krótkoterminowych:

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- wpływy z nowych umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej po 31.12.2022 roku,
- wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży lokali mieszkalnych, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2022 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach,
- wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych,
- procesu dezinvestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez Zarząd Spółki planu optymalizacji struktury aktywów, poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego (np. istniejących nieruchomości niedeweloperskich lub niektórych projektów niemieszkalniowych).

Ponadto Zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Grupy Kapitałowej wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych działań prowadzone są prace nad pozyskaniem kredytów bankowych finansujących realizację projektów deweloperskich oraz ewentualnymi emisjami obligacji, z których środki zostaną użyte do refinansowania dotychczasowych zobowiązań.

Powyższe nie stanowią katalogu zamkniętego, a ich realizacja będzie uzależniona od warunków finansowych i korzyści jakie przyniosą Grupie.

W przyszłych okresach przewidywane jest kontynuowanie dotychczasowej działalności Grupy Kapitałowej. Istotną część projektów deweloperskich będzie realizowana w ramach spółek celowych, tak więc wiodącą rolę będzie odgrywać wynik skonsolidowany Grupy Kapitałowej.

Strategia rozwoju spółek deweloperskich z Grupy Kapitałowej na najbliższy, co najmniej 12-miesięczny okres skoncentruje się na następujących kierunkach:

- prowadzeniu działań w kierunku zwiększenia tempa i skali działalności, w tym rozpoczęcia realizacji inwestycji na posiadanych gruntach,
- umacnianiu pozycji rynkowej Spółki, dalszym rozszerzaniu zakresu prowadzonej działalności na rynkach, na których Spółka jest obecna,
- zwiększaniu liczby sprzedawanych lokali przy jednoczesnym dbaniu o rentowność prowadzonej działalności,
- dostosowywaniu harmonogramu realizacji kolejnych projektów do bieżącej i dającej się przewidzieć koniunktury na rynku nieruchomości przy założeniu utrzymania optymalizacji ponoszonych przez Spółkę nakładów i otrzymywanych wpływów oraz stopnia bieżącej płynności,
- dążeniu do zapewnienia optymalnej struktury finansowania realizowanych projektów deweloperskich.

W zakresie segmentu odnawialnych źródeł energii oraz segmentu nieruchomości komercyjnych Zarząd Spółki nie wyklucza dezinvestycji w uzasadnionym rachunkiem ekonomicznym czasie.

6.37. Istotne informacje nt. działalności Grupy Kapitałowej w okresie 1 stycznia 2022-31 grudnia 2022 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania.

W 2022 roku i do dnia zatwierdzenia niniejszego sprawozdania do publikacji Grupa Kapitałowa, w zakresie mieszkaniowych projektów deweloperskich:

- oddała do użytkowania:
 - budynek mieszkalny wielorodzinny „B2” zrealizowany w ramach inwestycji pn. „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyśle (2 060 m² powierzchni użytkowej),
 - zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B1” i „B2”, zrealizowanych w ramach inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (4 789 m² powierzchni użytkowej),
- kontynuowała realizację:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B3” w ramach inwestycji pn. „Klonowe Osiedle” przy ul. Cisowej w Świdniku (5 986 m² powierzchni użytkowej mieszkań),

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

- budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B1” w ramach inwestycji pn. „Nowe Bronowice przy ul. Wrońskiej w Lublinie (5 009 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynków mieszkalnych wielorodzinnych „B3” i „B4” w ramach inwestycji pn. „Wikana Residence” przy Al. Kraśnickiej w Lublinie (5 008 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego „A1” w ramach inwestycji pn. „Factory Park” przy ul. Fabrycznej w Zamościu (3 381 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- robót budowlanych etapów: B2, B3, B4 i B5 inwestycji realizowanej przy ul. Niecałej w Lublinie (4 282 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- budynku mieszkalnego wielorodzinnego „B1” w ramach inwestycji pn. „Delia Park” przy ul. Bohaterów Monte Cassino w Zamościu (6 707 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- rozpoczęła realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych „A” i „B” w ramach inwestycji pn. „Leśne Zacisze” przy ul. Ordynackiej w Tomaszowie Lubelskim (4 693 m² powierzchni użytkowej mieszkań),
- nabyła nową nieruchomość inwestycyjną w Skarżysku-Kamiennej z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (szczegóły: raport bieżący nr 32/2022).

Według stanu na dzień 31 grudnia 2022 roku w ofercie Grupy Kapitałowej znajdowały się projekty deweloperskie z łączną liczbą 368 lokali, z czego 349 znajdowało się w budowie.

Zarząd Spółki informuje, że wartość umów przedwstępnych i deweloperskich podpisanych do 31 grudnia 2022 r., dla których lokale nie zostały jeszcze przekazane klientom, czyli dla których w związku z przyjętymi zasadami ich księgowania do dnia bilansowego nie zostały rozpoznane przychody ze sprzedaży, wyniosła 98 008 tys. zł, w tym dla inwestycji realizowanych w: Lublinie – 51 283 tys. zł, Rzeszowie – 955 tys. zł, Zamościu – 32 123 tys. zł, Świdniku – 13 647 tys. zł.

Przychody z najmu (segment najem powierzchni) wyniosły w 2022 r. 4 449 tys. zł.

W okresie od 1 stycznia do 31 grudnia 2022 Grupa osiągnęła z segmentu energii odnawialnej przychody w wysokości 12 443 tys. zł.

Poza istotnymi, nietypowymi zdarzeniami w okresie sprawozdawczym, mającymi wpływ na sprawozdanie finansowe, o których mowa w nocie 5.8 niniejszego sprawozdania, oraz umowami i transakcjami, o których mowa w niniejszym sprawozdaniu, za istotne zdarzenia, jakie miały miejsce w roku obrotowym 2022 oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, Zarząd Spółki uznaje także:

- podjęcie w dniu 12 maja 2022 r. przez Zarząd Spółki uchwały w sprawie zamiaru rekomendowania Zwyczajnemu Walnemu Zgromadzeniu wypłaty dywidendy w wysokości 0,25 zł (słownie: dwadzieścia pięć groszy) na jedną akcję (raport bieżący nr 10/2022);
- zawarcie w dniu 22 czerwca 2022 r. ugody sądowej pomiędzy WIKANA S.A., jako powodem, a ABM Greiffenberger Polska Sp. z o.o. z siedzibą w Lublinie, jako pozwaną spółką, kończącej wszczęte przez WIKANA S.A. postępowanie sądowe o zwrot nienależnego świadczenia (szczegóły: raport bieżący nr 16/2022);
- opublikowanie w dniu 30 czerwca 2022 r. zaproszenia do składania ofert sprzedaży akcji WIKANA S.A. w dniach 1 – 11 lipca 2022 r. (szczegóły: raport bieżący nr 17/2022);
- nabycie akcji własnych Spółki (szczegóły: raport bieżący nr 21/2022);
- zbycie akcji własnych Spółki na rzecz uczestników Programu Motywacyjnego (szczegóły: raport bieżący nr 23/2022);
- zawarcie w dniu 15 grudnia 2022 r. porozumienia w sprawie zmiany warunków emisji obligacji wyemitowanych przez Spółkę w ramach serii C (szczegóły: raport bieżący nr 31/2022).

Na przestrzeni 2022 roku oraz do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania, poza umowami przenoszącymi własność lokali, w ocenie Zarządu Spółki za istotne należy uznać także:

- zawartą w dniu 16 grudnia 2022 r. przez WIKANA ERGO Sp. z o.o. z Gminą Skarżyskiem-Kamienną umowę, na podstawie której spółka WIKANA ERGO Sp. z o.o. nabyła nieruchomość gruntową o powierzchni 0,4244

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

ha, wraz z udziałem w wysokości 1/2 w nieruchomości gruntowej o powierzchni 0,1100 ha (szczegóły: raport bieżący nr 32/2022),

- zawartą w dniu 31 sierpnia 2022 r. przez WIKANA KOMERC Sp. z o.o. z PKO Leasing spółką akcyjną z siedzibą w Łodzi oraz podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową Emitenta cesję do umowy leasingu i umowy dzierżawy nieruchomości komercyjnej w miejscowości Milejów-Osada (szczegóły: raport bieżący 28/2022),
- zawartą w dniu 14 marca 2023 r. przez EJENDOM Sp. z o.o., jako Stroną Kupującą, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Stroną Sprzedającą, umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Sandomierzu o powierzchni 0,4791 ha (szczegóły: raport bieżący nr 3/2023) oraz zawartą w dniu 4 kwietnia 2023 r., w wykonaniu zobowiązania wynikającego ze wspomnianej warunkowej umowy sprzedaży, umowę przeniesienia własności nieruchomości (szczegóły: raport bieżący nr 6/2023),
- zawartą w dniu 4 kwietnia 2023 r. przez EJENDOM Sp. z o.o., jako Stronę Kupującą, z podmiotem niepowiązanym kapitałowo i osobowo z Grupą Kapitałową WIKANA, jako Stroną Sprzedającą, przedwstępną umowę sprzedaży nieruchomości położonej w Sandomierzu o powierzchni 0,4791 ha (szczegóły: raport bieżący nr 7/2023),
- otrzymaną w dniu 12 kwietnia 2023 r. przez WIKANA SALIX Sp. z o.o. od Wykonawcy podpisaną umowę o roboty budowlane („Umowa”) w zakresie wykonania stanu surowego, wraz ze ściankami działowymi, budynku mieszkalnego wielorodzinnego oznaczonego roboczo numerem B3, realizowanym przez Spółkę w ramach kolejnego etapu inwestycji pod nazwą: „Parkowa Dzielnica” przy ul. Stanisława Leszczyńskiego w Przemyśle (szczegóły: raport bieżący nr 8/2023).

Ryzyko związane z sytuacją polityczno – gospodarczą na Ukrainie

Inwazja Rosji na Ukrainę niesie za sobą poważne skutki dla polskiej gospodarki, w tym m.in. dla branży budowlanej. Czynniki takie jak: (1) wzrost kosztów paliw, gazu oraz energii elektrycznej, przekładający się na wzrost kosztów materiałów budowlanych oraz wykonawstwa, (2) możliwe zaburzenia łańcucha dostaw surowców i materiałów importowanych z państw Europy Wschodniej, (3) osłabienie kursu złotego, (4) możliwość dalszych podwyżek stóp procentowych, (5) zmniejszenie liczby osób narodowości ukraińskiej zatrudnionych w branży budowlanej, w przyszłości mogą mieć wpływ także na działalność Spółki, a w szczególności na terminowość realizowania przedsięwzięć deweloperskich, wzrost kosztów czy spadek zainteresowania oferowanymi lokalami.

Aktualnie trudno precyzyjnie oszacować wpływ wojny w Ukrainie na funkcjonowanie Spółki. Na dzień sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego Zarząd nie zidentyfikował okoliczności wskazujących na zagrożenie kontynuowania działalności przez Spółkę oraz jednostki zależne. Zarząd Spółki na bieżąco monitoruje sytuację i analizuje jej potencjalny wpływ zarówno z perspektywy poszczególnych projektów, jak i całej Grupy oraz jej długofalowych zamierzeń.

6.38. Informacja o zatrudnieniu

Informacja o stanie zatrudnienia w Grupie Kapitałowej wg stanu na dzień 31 grudnia 2022 r. oraz na dzień 31 grudnia 2021 r. przedstawia tabela poniżej.

Tabela: Zatrudnienie w Grupie Kapitałowej

	31.12.2022	31.12.2021
Umowa o pracę	31	32
Umowa zlecenia	7	9
Umowa o dzieło	0	0
Pracownicy umysłowi	30	30
Pracownicy fizyczni	8	11

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.

Kobiety	20	22
Mężczyźni	18	19

6.39. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 2 czerwca 2021 roku Rada Nadzorcza Spółki, działając na podstawie art. 388 § 3 Ksh oraz § 28 ust. 5 i § 40 ust. 3 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Wybrany podmiotem została firma audytorska: Mazars Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie, przy ul. Pięknej 18, 00-549 Warszawa, wpisana na prowadzoną przez Polską Agencję Nadzoru Audytowego (PANA) listę firm audytorskich pod numerem 186.

Umowa z Mazars Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą w Warszawie o przeprowadzenie przeglądu i badania sprawozdania finansowego została zawarta w dniu 12 sierpnia 2021 roku. Wynagrodzenie wspomnianej firmy audytorskiej z tytułu świadczonych usług za 2022 rok określono następująco:

- 40 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2022 r.,
- 30 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2022 r.,
- 20 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2022 r.,
- 10 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2022 r.,
- 3 tys. zł z tytułu świadczenia usług atestacyjnych innych niż przegląd lub badanie.

Wynagrodzenie z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy oraz jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2021 rok wyniosło:

- 40 tys. zł z tytułu badania jednostkowego sprawozdania finansowego Spółki za 2021 r.,
- 30 tys. zł z tytułu badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego Grupy Kapitałowej za 2021 r.,
- 20 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie jednostkowego sprawozdania finansowego za 2021 r.,
- 10 tys. zł z tytułu świadczenia usług polegających na przeglądzie skonsolidowanego sprawozdania finansowego za 2021 r.,
- 5 tys. zł z tytułu świadczenia usług atestacyjnych innych niż przegląd lub badanie.

Powyższe kwoty są kwotami netto.

Piotr Kwaśniewski

/Prezes Zarządu/

Paweł Chotota

/Członek Zarządu/

Lublin, 27 kwietnia 2023 roku

Dodatkowe informacje i objaśnienia do skonsolidowanego sprawozdania finansowego stanowią jego integralną część.