

**Wikana S.A.**

Opinia i Raport  
Niezależnego Biegłego Rewidenta  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.





**CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.**  
ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa  
tel.: +48 22 101 20 01  
faks: +48 22 100 59 94  
www.cswp.pl

## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Wikana S.A.

Przeprowadziliśmy badanie załączonego sprawozdania finansowego Spółki Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11 („Spółka”), na które składa się bilans sporządzony na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz informacje objaśniające.

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności odpowiedzialny jest Zarząd Spółki.

Zarząd Spółki oraz członkowie Rady Nadzorczej lub innego organu nadzorującego Spółkę są zobowiązani do zapewnienia, aby sprawozdanie finansowe oraz sprawozdanie z działalności spełniały wymagania przewidziane w ustawie z dnia 29 września 1994 r. o rachunkowości (Dz. U. z 2013 r., poz. 330 z późniejszymi zmianami), zwanej dalej „Ustawą o rachunkowości”.

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości tego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Spółki oraz o prawidłowości ksiąg rachunkowych stanowiących podstawę jego sporządzenia.

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2012 r. podlegało badaniu przez innego biegłego rewidenta, który z datą 30 kwietnia 2013 r. wyraził o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń. Nasza opinia dotyczy jedynie sprawozdania finansowego za rok obrotowy zakończony 31 grudnia 2013 r.

Badanie sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

- 1) rozdziału 7 ustawy o rachunkowości,
- 2) krajowych standardów rewizji finansowej, wydanych przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów w Polsce.

Badanie sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Spółkę zasad (polityki) rachunkowości i znaczących szacunków, sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – dowodów i zapisów księgowych, z których wynikają liczby i informacje zawarte w sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.



Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie,  
XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego  
KRS: 0000402544  
NIP: 525-25-23-102  
REGON: 145894054

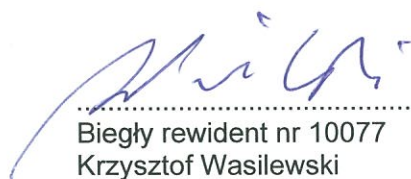
Naszym zdaniem, zbadane sprawozdanie finansowe, we wszystkich istotnych aspektach:

- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych oraz na podstawie prawidłowo prowadzonych ksiąg rachunkowych,
- c) jest zgodne z wpływającymi na treść sprawozdania finansowego przepisami prawa i postanowieniami statutu Spółki.

Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe:

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 62.119 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązаныmi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągalność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Spółka naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w nocie 26 Informacji objaśniających.
3. Zarząd Spółki dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.

Sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki jest kompletne w rozumieniu art. 49 ust. 2 ustawy o rachunkowości oraz uwzględnia przepisy rozporządzenia Ministra Finansów z 19 lutego 2009 roku w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych oraz warunków uznawania za równoważne informacji wymaganych przepisami prawa państwa niebędącego państwem członkowskim (Dz. U. z 2009 nr 33 poz. 259 z późniejszymi zmianami), a zawarte w nim informacje, pochodzące ze zbadanego sprawozdania finansowego, są z nim zgodne.



Biegły rewident nr 10077  
Krzysztof Wasilewski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany  
na listę podmiotów uprawnionych  
pod nr ewidencyjnym 3767  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 26 maja 2014 roku

**Wikana S.A.**

Raport z badania sprawozdania  
finansowego

Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.



## Spis treści

<b>I.</b>	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU</b>	<b>3</b>
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce	3
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki	3
1.2.	Przedmiot działalności Spółki	3
1.3.	Podstawa prawna działalności Spółki	3
1.4.	Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	3
1.5.	Kapitał zakładowy Spółki	3
1.6.	Zarząd Spółki	4
2.	Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	5
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	5
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	5
3.2.	Kluczowy biegły rewident	6
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	6
<b>II.</b>	<b>CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU</b>	<b>7</b>
1.	Dane finansowe Spółki	7
1.1.	Bilans	7
1.2.	Sprawozdanie z całkowitych dochodów	8
2.	Analiza danych finansowych Spółki	9
<b>III.</b>	<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU</b>	<b>11</b>
1.	Zakres badania	11
2.	System rachunkowości Spółki	11
3.	Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki	11
4.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	12

## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Spółce

#### 1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Spółki

Wikana Spółka Akcyjna  
ul. Cisowa 11  
20-703 Lublin

#### 1.2. Przedmiot działalności Spółki

Zgodnie ze statutem Spółki przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

- działalność deweloperska,
- wynajem nieruchomości,
- działalność rachunkowo-księgową.

#### 1.3. Podstawa prawna działalności Spółki

Spółka 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 Spółka zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Spółka 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. Spółka zmieniła nazwę na Wikana S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 13 marca 2009 roku. Spółka została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1995 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.

#### 1.4. Rejestracja Spółki dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 6910019382  
REGON: 390284802

#### 1.5. Kapitał zakładowy Spółki

Zarejestrowany kapitał zakładowy Spółki na dzień 31 grudnia 2013 r. wynosił 33.533.119,20 złotych i dzielił się na 167.665.596 akcji o wartości nominalnej 20 groszy każda.



Struktura Akcjonariuszy na dzień 31 grudnia 2013 r. była następująca:

Nazwa Akcjonariusza	Liczba posiadanych akcji	Wartość nominalna posiadanych akcji w tys. zł	Ilość posiadanych głosów (w %)	Rodzaj posiadanych akcji
Ipnihome Limited*	99 533 218	19 906,6	59,3%	zwykłe
Dekra Holdings Limited	27 798 956	5 559,8	16,6%	zwykłe
Pozostali	40 333 422	8 066,7	24,1%	zwykłe
	167 665 596	33 533,1	100,0%	

*\*podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego. Ponadto Pan Adam Buchajski posiada bezpośrednio 3,13% akcji Spółki. Łączna liczba akcji posiadanych pośrednio i bezpośrednio przez Pana Adama Buchajskiego wynosi 104.781.364 akcji, tj. 62,49% , które uprawniają do 104.781.364 głosów na Walnym Zgromadzeniu Spółki, co stanowi 62,49% udziału w głosach.*

Spółka należy do Grupy Kapitałowej Wikana S.A., w której jest jednostką dominującą i sporządza skonsolidowane sprawozdanie finansowe.

## 1.6. Zarząd Spółki

Funkcję kierownika jednostki sprawuje Zarząd Spółki.

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Zarządu Spółki wchodził:

- Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu,
- Krzysztof Szaliłow - Wiceprezes Zarządu,
- Tomasz Demendecki - Członek Zarządu.

W ciągu roku obrotowego oraz po jego zakończeniu do dnia sporządzenia niniejszego raportu miały miejsce następujące zmiany w zarządzie Spółki:

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożoną przez Pana Tomasza Grodzkiego z dniem 10 maja 2013 roku Rada Nadzorcza w dniu 10 maja 2013 roku powołała do Zarządu Pana Krzysztofa Szaliłowa na stanowisko Wiceprezesa Zarządu.

Rada Nadzorcza w dniu 22 października 2013 roku powołała do Zarządu Pana Tomasza Demendeckiego na stanowisko Członka Zarządu.

W związku z rezygnacją z funkcji Wiceprezesa Zarządu złożoną przez Pana Krzysztofa Szaliłowa z dniem 28 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza w dniu 28 stycznia 2014 roku zmieniła funkcję w Zarządzie Pana Sylwestra Bogackiego powierzając mu stanowisko Wiceprezesa Zarządu oraz powołała do Zarządu Pana Sławomira Horbaczewskiego na stanowisko Prezesa Zarządu.

W związku z rezygnacją z funkcji Członka Zarządu złożoną przez Pana Tomasza Demendeckiego z dniem 28 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza w dniu 24 kwietnia 2014 roku powołała do Zarządu Pana Roberta Pydzika na stanowisko Członka Zarządu oraz Panią Agnieszkę Maliszewską na stanowisko Członka Zarządu.

W dniu 24 kwietnia 2014 roku Pan Sylwester Bogacki złożył rezygnację z funkcji Wiceprezesa Zarządu ze skutkiem na dzień 30 kwietnia 2014 roku.



## 2. Informacje o sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

Sprawozdanie finansowe Spółki za poprzedni rok obrotowy, tj. za rok obrotowy kończący się 31 grudnia 2012 r., zostało zbadane przez ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k., a opinia niezależnego biegłego rewidenta z dnia 30 kwietnia 2013 roku nie zawierała zastrzeżeń oraz zawierała uzupełniające objaśnienia następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń co do poprawności i rzetelności przedstawionego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę, iż:

- W punkcie 8.14 informacji dodatkowej spółka wykazuje zobowiązania warunkowe dotyczące spraw spornych w kwocie TPLN 2.094. Zarząd ocenia ryzyko wystąpienia niniejszych zobowiązań jako mało prawdopodobne;
- W bieżącym roku spółka dokonała korekty rozliczenia połączenia z roku 2008, co ma wpływ na wysokość kapitałów własnych. Korekta została opisana w punkcie 8.9 informacji dodatkowej;
- Do dnia zakończenia badania Spółka nie opublikowała sprawozdania finansowego za rok poprzedni w Monitorze Polskim B.”

Walne Zgromadzenie Spółki w dniu 29 czerwca 2013 roku zatwierdziło sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy i postanowiło, że zysk netto za poprzedni rok obrotowy w kwocie 3.272.608,11 złotych zostanie przeznaczony na kapitał zapasowy Spółki.

Sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy zostało złożone w Krajowym Rejestrze Sądowym w dniu 1 lipca 2013 roku.

Zarząd Spółki dokonał korekty błędu w bilansie zamknięcia na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w notce 2 informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.

Z uwzględnieniem korekty błędu wspomnianej w powyższym akapicie bilans zamknięcia na koniec poprzedniego roku obrotowego został prawidłowo wprowadzony do ksiąg jako bilans otwarcia roku badanego.

## 3. Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta

### 3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k.  
ul. Kopernika 34  
00-336 Warszawa

NIP: 525-25-23-102  
REGON: 145894054  
KRS: 0000402544

Spółka zarejestrowana w Sądzie Rejonowym dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Wpis na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych: nr 3767

### **3.2. Kluczowy biegły rewident**

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

### **3.3. Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności**

Podstawą do przeprowadzenia badania sprawozdania finansowego jest umowa z dnia 3 lutego 2014 roku. Decyzja o wyborze biegłego rewidenta została podjęta uchwałą Rady Nadzorczej z dnia 31 stycznia 2014 roku.

Terminy badania sprawozdania finansowego w siedzibie Spółki były następujące:

- Od 10 lutego do 4 kwietnia oraz od 23 do 24 maja 2014 roku – badanie końcowe,

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k., kluczowy biegły rewident oraz osoby uczestniczące w badaniu sprawozdania finansowego Spółki spełniają wymóg niezależności w stosunku do badanej Jednostki w rozumieniu art. 56 ust. 3 i 4 ustawy o biegłych rewidentach i ich samorządzie, podmiotach uprawnionych do badania sprawozdań finansowych oraz o nadzorze publicznym.



## 1.2. Sprawozdanie z całkowitych dochodów

	1.01.2013 -		Dane przekształcone	
	31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	25 296	100	24 598	100
Koszt własny sprzedaży	(22 421)	(89)	(22 260)	(90)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>2 875</b>	<b>11</b>	<b>2 338</b>	<b>10</b>
Koszty sprzedaży	(710)	(2)	(3 040)	(12)
Koszty ogólnego zarządu	(3 712)	(15)	(3 643)	(15)
Pozostałe przychody operacyjne	812	3	2 964	12
Pozostałe koszty operacyjne	(6 896)	(27)	(8 856)	(36)
Zyski z inwestycji	4 786	19	6 741	27
<b>Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(2 845)</b>	<b>(11)</b>	<b>(3 496)</b>	<b>(14)</b>
Koszty finansowe	(9 118)	(36)	(36 523)	(149)
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(11 963)</b>	<b>(47)</b>	<b>(40 019)</b>	<b>(163)</b>
Podatek dochodowy	(85)	(1)	2 715	11
<b>Strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(12 048)</b>	<b>(48)</b>	<b>(37 304)</b>	<b>(152)</b>
<b>Strata netto</b>	<b>(12 048)</b>	<b>(48)</b>	<b>(37 304)</b>	<b>(152)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(12 048)</b>	<b>(48)</b>	<b>(37 304)</b>	<b>(152)</b>

## 2. Analiza danych finansowych Spółki

	Dane przekształcone	
	2013	2012
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>		
$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>4. Stopa zadłużenia</b>		
$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	68,4%	56,0%
<b>5. Wskaźnik płynności</b>		
$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,6	1,3
<b>6. Wskaźnik płynności szybkiej</b>		
$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	1,1	0,7

Wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne w związku ze stratami netto poniesionymi przez Spółkę w kolejnych latach obrotowych. Głównymi czynnikami leżącymi u podstaw straty poniesionej w badanym roku były: utworzenie istotnych rezerw, zwłaszcza na ryzyka prawne wynikające z postępowań sądowych, w których Spółka jest stroną, rozpoznanie istotnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, zwłaszcza udziałów w jednostkach zależnych, a także koszty odsetek od obligacji.

Wzrost stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika z poniesionej straty netto, a także wzrostu sald zobowiązań z tytułu kredytów i obligacji oraz dostaw i usług.

Nieznaczna poprawa wskaźników płynności w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika głównie z wyższego salda należności krótkoterminowych oraz spadku salda zobowiązań krótkoterminowych, na co wpływ miało przede wszystkim przeklasyfikowanie zobowiązań z tytułu obligacji ze zobowiązań krótkoterminowych do zobowiązań długoterminowych, w związku z ich rolowaniem w 2013 r.

Sprzedaż zapasów Spółki, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Spółki poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Spółki, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

W 2013 roku Spółka dokonała istotnych zmian w zakresie prezentacji danych finansowych adekwatnie przekształcając dane porównawcze na koniec poprzedniego roku obrotowego. W związku z tym, że dane finansowe na dzień 31 grudnia 2011 roku nie zostały przekształcone w taki sam sposób, na ten dzień nie mieliśmy możliwości dokonania analizy wskaźników obliczonych na podstawie danych zapewniających porównywalność z danymi za lata 2012 i 2013. W związku z tym nie prezentujemy danych dotyczących wskaźników za 2011 rok.

### III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU

#### 1. Zakres badania

Badanie zostało przeprowadzone dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Spółki Wikana S.A. z siedzibą w Lublinie, ul. Cisowa 11.

Na sprawozdanie finansowe składa się bilans na dzień 31 grudnia 2013 r., sprawozdanie z całkowitych dochodów, zestawienie zmian w kapitale własnym i rachunek przepływów pieniężnych za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. oraz informacje objaśniające.

Nie nastąpiły ograniczenia zakresu badania, zaś Zarząd Spółki złożył i udostępnił wszystkie żądane przez biegłego rewidenta oświadczenia, wyjaśnienia, dokumenty i informacje.

#### 2. System rachunkowości Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania, stwierdzamy, że we wszystkich istotnych dla sprawozdania finansowego aspektach Spółka:

- posiada dokumentację wymaganą przepisami art. 10 ustawy o rachunkowości,
- z uwzględnieniem korekty błędu opisanej w punkcie 1.2 niniejszego raportu, w sposób ciągły i zasadny stosuje przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Spółki,
- posiada prawidłową dokumentację operacji gospodarczych,
- prowadzi księgi rachunkowe w sposób rzetelny, bezbłędny i sprawdzalny, a zapisy w nich dokonane są powiązane z dowodami księgowymi oraz sprawozdaniem finansowym,
- stosuje adekwatne metody zabezpieczenia dostępu do danych i systemu ich przetwarzania za pomocą komputera,
- przeprowadziła inwentaryzację aktywów i pasywów zgodnie z wymaganiami ustawy o rachunkowości, a jej wyniki w sposób prawidłowy ujęła w księgach,
- stosuje właściwą ochronę dokumentacji księgowej, ksiąg rachunkowych i sprawozdań finansowych.

Celem naszego badania nie było wyrażenie kompleksowej opinii na temat systemu rachunkowości, niemniej na podstawie wykonanych procedur nie stwierdziliśmy znaczących nieprawidłowości dotyczących tego systemu, które nie zostały usunięte, a mogłyby mieć istotny wpływ na badane sprawozdanie finansowe jako całość.

#### 3. Informacje objaśniające do sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Spółki

Na podstawie przeprowadzonego badania stwierdziliśmy, że Spółka, we wszystkich istotnych aspektach, w sposób kompletny i poprawny sporządziła informacje objaśniające do sprawozdania finansowego, stanowiące integralną część tego sprawozdania finansowego, oraz sprawozdanie Zarządu z działalności Spółki.

#### 4. Informacja o opinii biegłego rewidenta

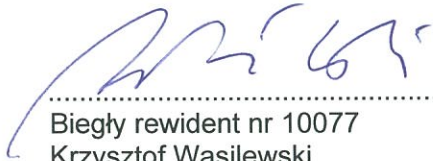
W wyniku przeprowadzonego badania sprawozdania finansowego Spółki sporządzonego na dzień i za okres kończący się 31 grudnia 2013 r. wydaliśmy opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

„Nie zgłaszając zastrzeżeń do prawidłowości i rzetelności zbadanego sprawozdania finansowego zwracamy uwagę na poniższe:

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Spółka wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 62.119 tys. złotych a na jej aktywa obrotowe składają się zapasy w istotnej części reprezentujące niezakończone projekty deweloperskie, których sprzedaż w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich, oraz należności i krótkoterminowe aktywa finansowe, które w przeważającej części stanowią nierozliczone salda z jednostkami powiązаныmi z Grupy Kapitałowej Wikana S.A., a ich ściągalsność zależy od kondycji finansowej tych jednostek i jest ściśle powiązana z kondycją finansową całej Grupy Kapitałowej, która na dzień bilansowy wykazuje wysokie saldo zobowiązań krótkoterminowych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 32 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Spółki do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Spółki uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Spółki przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Spółka naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w nocie 26 Informacji objaśniających.



3. Zarząd Spółki dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.”.



.....  
Biegły rewident nr 10077  
Krzysztof Wasilewski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

Podmiot uprawniony do badania  
sprawozdań finansowych wpisany  
na listę podmiotów uprawnionych  
pod nr ewidencyjnym 3767  
prowadzoną przez KRBR

Warszawa, 26 maja 2014 roku