

**WIKANA S.A.**

**Sprawozdanie finansowe za rok zakończony 31 grudnia 2013 r.**

## Spis treści

### Strona

Sprawozdanie z całkowitych dochodów	3
Bilans	4
Rachunek przepływów pieniężnych	6
Zestawienie zmian w kapitale własnym	8
Informacje objaśniające	9

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	Nota	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
<b>Działalność kontynuowana</b>			<i>dane przekształcone</i>
Przychody ze sprzedaży	6	25 296	24 598
Koszt własny sprzedaży	8	(22 421)	(22 260)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>		<b>2 875</b>	<b>2 338</b>
Koszty sprzedaży	8	(710)	(3 040)
Koszty ogólnego zarządu	8	(3 712)	(3 643)
Pozostałe przychody operacyjne	9	812	2 964
Pozostałe koszty operacyjne	8	(6 896)	(8 856)
Zyski z inwestycji	10	4 786	6 741
<b>Strata na działalności operacyjnej</b>		<b>(2 845)</b>	<b>(3 496)</b>
Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych		-	-
Koszty finansowe	11	(9 118)	(36 523)
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>		<b>(11 963)</b>	<b>(40 019)</b>
Podatek dochodowy	12	(85)	2 715
<b>Strata netto z działalności kontynuowanej</b>		<b>(12 048)</b>	<b>(37 304)</b>
<b>Działalność zaniechana</b>			
Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej		-	-
<b>Strata netto</b>		<b>(12 048)</b>	<b>(37 304)</b>
<b>Inne całkowite dochody (netto)</b>		-	-
<b>Całkowite dochody ogółem</b>		<b>(12 048)</b>	<b>(37 304)</b>
<b>Strata przypadający na 1 akcję z działalności kontynuowanej</b>			
Podstawowa (zł)	25	-0,07	-0,22
Rozwodniona (zł)	25	-0,07	-0,22

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincetowicz  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku

## Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Nota</b>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
<b>Aktywa</b>			
<b>Aktywa trwałe</b>			
Rzeczowe aktywa trwałe	13	318	640
Wartości niematerialne	14	431	41
Nieruchomości inwestycyjne	15	9 278	11 481
Udzielone pożyczki	16	7 834	5 282
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16	10 191	16 893
Pozostałe aktywa długoterminowe	18	2 162	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	20	-	85
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	19	1 246	1 365
<b>Aktywa trwałe razem</b>		<b>31 460</b>	<b>35 787</b>
<b>Aktywa obrotowe</b>			
Zapasy	21	54 755	52 121
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	22	33 359	24 417
Należności z tytułu podatku dochodowego		-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	17	13 262	10 328
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty	23	349	541
<b>Aktywa obrotowe razem</b>		<b>101 725</b>	<b>87 407</b>
<b>Aktywa razem</b>		<b>133 185</b>	<b>123 194</b>

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz  
/osoba, której powierzono  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku

Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	31-gru-13	31-gru-12 dane przekształcone
<b>Kapitał własny i zobowiązania</b>			
<b>Kapitał własny</b>			
Kapitał zakładowy	24	33 533	33 533
Akcje własne		-	-
Kapitał zapasowy		61 225	57 952
Zyski (straty) zatrzymane		(52 625)	(37 304)
<b>Kapitał własny</b>		<b>42 133</b>	<b>54 181</b>
<b>Kapitał własny razem</b>		<b>42 133</b>	<b>54 181</b>
<b>Zobowiązania</b>			
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	-	-
Rezerwy	30	3	6
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	28 142	-
Pozostałe zobowiązania długoterminowe	31	788	34
<b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>		<b>28 933</b>	<b>40</b>
Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek	26	22 294	15 032
Zobowiązania z tytułu obligacji	27	1 118	27 620
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	31	16 262	5 819
Rezerwy	30	4 147	247
Przychody przyszłych okresów	29	18 298	20 255
<b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>		<b>62 119</b>	<b>68 973</b>
<b>Zobowiązania razem</b>		<b>91 052</b>	<b>69 013</b>
<b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>		<b>133 185</b>	<b>123 194</b>

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincetowicz  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku

## Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12 <i>dane przekształcone</i>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>		
<b>Strata netto za okres</b>	<b>(12 048)</b>	<b>(37 304)</b>
<i>Korekty</i>		
Amortyzacja	192	301
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	(119)	28 984
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(183)	(6 035)
Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	612	-
Koszty finansowe	3 783	3 768
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	115	(4)
Korekta wartości miejsc garażowych	-	5 204
Podatek dochodowy	85	
Zmiana stanu zapasów	(2 673)	7 934
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz	(6 663)	2 485
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	3 897	(1 550)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych	19 455	(8 915)
z wyłączeniem kredytów i leasingu		
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	(1 957)	14 409
Koszty emisji obligacji	174	-
<b>Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej</b>	<b>4 670</b>	<b>9 277</b>
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>		
Odsetki otrzymane	356	-
Dywidendy otrzymane	-	1 147
Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych	17	137
Wpływy ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych	2 040	-
Spłata udzielonych pożyczek	28	-
Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków	(528)	(15)
Nabycie aktywów finansowych	(585)	(5 275)
Wniesienie wkładów pieniężnych	-	166
Pożyczki udzielone	(15 998)	(20 061)
Spłata udzielonych pożyczek	3 884	16 783
<b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>	<b>(10 786)</b>	<b>(7 118)</b>

## Rachunek Przepływów Pieniężnych cd.

Za okres od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12
<b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>		
Wpływy netto z emisji obligacji	(438)	
Inne wpływy finansowe	-	101
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	16 551	19 338
Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek	(7 954)	(17 833)
Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego	(53)	(55)
Odsetki zapłacone	(2 182)	(4 842)
Inne wydatki finansowe	-	(86)
<b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>	<b>5 924</b>	<b>(3 377)</b>
<b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>	<b>(192)</b>	<b>(1 218)</b>
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu	541	1 759
<b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>	<b>349</b>	<b>541</b>
<b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincetowicz  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku

## Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

<i>w tysiącach złotych</i>	Nota	Kapitał zakładowy	Akcje własne	Kapitał zapasowy	Zyski (straty) zatrzymane nrzeksztalcnv	Kapitał własny razem
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	24	<b>33 611</b>	<b>(509)</b>	<b>51 370</b>	<b>7 013</b>	<b>91 485</b>
Podział wyniku		-	-	7 013	(7 013)	-
Umorzenie akcji własnych		(78)	509	(431)	-	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	(37 304)	(37 304)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>		<b>33 533</b>	<b>-</b>	<b>57 952</b>	<b>(37 304)</b>	<b>54 181</b>
<b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.</b>	24	<b>33 533</b>	<b>-</b>	<b>57 952</b>	<b>(37 304)</b>	<b>54 181</b>
Podział wyniku		-	-	3 273	(3 273)	-
Suma ujętych przychodów i kosztów		-	-	-	(12 048)	(12 048)
<b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>		<b>33 533</b>	<b>-</b>	<b>61 225</b>	<b>(52 625)</b>	<b>42 133</b>

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincentowicz  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku



## Informacje objaśniające

### 1. Dane Spółki

Wikana S.A. ("Spółka") jest spółką akcyjną zarejestrowaną w Polsce. Siedziba Spółki mieści się w Lublinie 22-703, ul. Cisowa 11.

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 r. 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 w siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

Przedmiotem działalności Spółki są:

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

Sprawozdanie finansowe sporządzone jest za okres sprawozdawczy kończący się 31 grudnia 2013 roku oraz zawiera dane porównawcze za rok zakończony dnia 31 grudnia 2012 roku.

### 2. Podstawa sporządzenia sprawozdania finansowego

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

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w pełnej formie, zgodnie z MSR 1.

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

Zarząd Spółki przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w notcie 32 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

#### Wstęp do korekt bilansu otwarcia

##### a) Korekta danych porównawczych (bilansu otwarcia) dotycząca miejsc parkingowych w inwestycji Tęczowe Osiedle.

W trakcie 2013 roku Zarząd dokonał szczegółowej analizy metody rozliczenia miejsc parkingowych w inwestycji deweloperskiej Tęczowe Osiedle realizowanej przez jednostkę w Rzeszowie. W wyniku dokonanej analizy ustalono, że w okresie sprzedaży lokali i miejsc parkingowych w tej inwestycji, który rozpoczął się w 2009 roku i trwa do dnia dzisiejszego, nakłady przypisane do miejsc parkingowych zostały rozliczone w nieprawidłowy sposób, co spowodowało, że wycena tych aktywów w bilansie została istotnie zawyżona.

Spółka rozliczyła nakłady dotyczące inwestycji deweloperskiej Tęczowe Osiedle w proporcji obliczonej wskaźnikiem powierzchni sprzedanej do całkowitej powierzchni inwestycji uwzględniając w kalkulacji powierzchnię garaży. W wyniku tak przeprowadzonego rozliczenia wartość miejsc garażowych prezentowana w aktywach Spółki przekraczała ich cenę sprzedaży.

W związku z powyższym w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku wartość 97 niesprzedanych miejsc parkingowych była istotnie zawyżona i wyższa niż cena sprzedaży netto możliwa do uzyskania. Wziąwszy pod uwagę, że powstała w ten sposób różnica miała istotną wartość, Zarząd zdecydował uznać opisane powyżej odstępstwo od przyjętych zasad rachunkowości za błąd podstawowy i odpowiednio skorygować bilans otwarcia.

**b) Korekta danych porównawczych (bilansu otwarcia) dotycząca wyceny udziałów w Multiserwis S.A. (poprzednio Multiserwis Sp. z o.o.)**

Zarząd Spółki przeprowadził analizę wyceny udziałów w Multiserwis S.A. (poprzednio Multiserwis Sp. z o.o. W wyniku tej analizy przeprowadzonej na dzień 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2013 doszedł do wniosku, iż wycena tych aktywów na dzień 31 grudnia 2012 opierała się na nieprawidłowo przeprowadzonym teście na utratę wartości udziałów w Multiserwis Sp. z o.o. (poprzednia forma prawna Spółki Multiserwis S.A.). Ponownie przeprowadzony test na utratę wartości udziałów na dzień 31 grudnia 2012 wykazał wystąpienie trwałej utraty ich wartości.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Spółka rozpoznaje utratę wartości aktywów finansowych w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Wartość udziałów w jednostce Multiserwis w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku była istotnie zawyżona i przekraczała wartość odzyskiwalną.

Wziąwszy pod uwagę, że powstała w ten sposób różnica miała istotną wartość, Zarząd zdecydował uznać opisane powyżej odstępstwo od przyjętych zasad rachunkowości za błąd podstawowy i odpowiednio skorygować bilans

**c) Korekta danych porównawczych (bilansu otwarcia) dotycząca naliczonych odsetek rozpoznanych i skapitalizowanych na wartości zakupionych gruntów**

W trakcie roku 2013 Zarząd dokonał szczegółowej analizy rozliczenia odsetek aktywowanych na wartości gruntów oraz nieruchomości inwestycyjnych. W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że w latach poprzednich nieprawidłowo rozpoznawano i doliczano do wartości zakupionych gruntów odsetki naliczone od zobowiązań finansowych, które nie były pozyskane specjalnie w celu finansowania określonego składnika aktywów.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Spółka aktywuje koszty finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów, jako część ceny nabycia lub kosztu wytworzenia tego składnika aktywów. Jednostka ujmuje pozostałe koszty finansowania zewnętrznego jako koszty okresu, w którym zostały poniesione. Kosztami finansowania zewnętrznego, które można bezpośrednio przyporządkować nabyciu, budowie lub wytworzeniu dostosowywanego składnika aktywów są te koszty finansowania zewnętrznego, których można by było uniknąć, gdyby nie zostały poniesione nakłady na dostosowywany składnik aktywów.

Wartość odsetek aktywowanych na wartości gruntów oraz na nieruchomościach inwestycyjnych w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku była zawyżona.

Wziąwszy pod uwagę, że powstała w ten sposób różnica miała istotną wartość, Zarząd zdecydował uznać opisane powyżej odstępstwo od przyjętych zasad rachunkowości za błąd podstawowy i odpowiednio skorygować bilans

**d) Korekta danych porównawczych (bilansu otwarcia) dotycząca certyfikatów inwestycyjnych w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym Wikana**

W trakcie roku 2013 Zarząd dokonał szczegółowej analizy ujęcia posiadanych certyfikatów inwestycyjnych w Funduszu Inwestycyjnym Zamkniętym Wikana (FIZ Wikana). W wyniku przeprowadzonej analizy okazało się, że w latach poprzednich nieprawidłowo rozpoznawano certyfikaty jako aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy i ujmowała zyski lub straty wynikające z tego składnika aktywów finansowych ujmowała w przychodach lub kosztach. Spółka posiada wszystkie wyemitowane przez Fundusz Inwestycyjny certyfikaty. FIZ Wikana jest akcjonariuszem następujących Spółek: Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA, Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA, Zielone Tarasy S.A., Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA, Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA, Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA, Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA, Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA, Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA., które to są traktowane w sprawozdaniu skonsolidowanym Wikana S.A. jako spółki zależne. W związku z powyższym certyfikaty te traktować jako udziały w jednostkach zależnych.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości przy sporządzaniu jednostkowego sprawozdania finansowego inwestycje w jednostkach zależnych, wspólnych przedsięwzięciach i jednostkach stowarzyszonych a za takie należy uznać posiadane certyfikaty inwestycyjne ujmowane są po koszcie.

Ponieważ wartość udziałów w sprawozdaniu finansowym sporządzonym na dzień 31 grudnia 2012 roku była zawyżona a powstała w ten sposób różnica miała istotną wartość. Zarząd zdecydował uznać opisane powyżej odstępstwo od przyjętych zasad rachunkowości za błąd podstawowy i odpowiednio skorygować bilans otwarcia.

W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy następujące pozycje bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku, a także sprawozdania z całkowitych dochodów, zestawienia zmian w kapitale własnym i rachunku przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia 2012 roku.

Ponadto skorygowano dane porównawcze w notach 15, 16, 19, 20, 21, 24, 25, 32, 39 zawartych w informacjach objaśniających niniejszego sprawozdania finansowego.

## Korekty bilansu otwarcia

### Bilans

#### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

	aktywa	pasywa
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	6 608	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	18 773	-
Inne aktywa finansowe*	33 456	
Nieruchomości inwestycyjne	11 567	-
Zapasy	55 695	-
Zyski (straty) zatrzymane	-	3 273
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego**	-	5 335
<b>Razem</b>	<b>126 099</b>	<b>3 273</b>

\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym przeklasyfikowana na Pozostałe inwestycje długoterminowe.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2e.

\*\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym skompensowana z aktywami z tytułu podatku odroczonego.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2e.

#### Korekta a) wycena miejsc parkingowych w inwestycji Tęczowe Osiedle

	aktywa	pasywa
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	(5 204)	-
Zyski (straty) zatrzymane	-	(5 204)
<b>Razem</b>	<b>(5 204)</b>	<b>(5 204)</b>

#### Korekta b) wycena udziałów w Multiserwis S.A.

	aktywa	pasywa
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	(16 061)	
Zyski (straty) zatrzymane	-	(16 061)
<b>Razem</b>	<b>(16 061)</b>	<b>(16 061)</b>

\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym przeklasyfikowana na Pozostałe inwestycje długoterminowe.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2d.

#### Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek

	aktywa	pasywa
Nieruchomości inwestycyjne	(86)	-
Zapasy	(3 574)	-
Zyski (straty) zatrzymane	-	(3 660)
<b>Razem</b>	<b>(3 660)</b>	<b>(3 660)</b>

#### Korekta d) wycena certyfikatów inwestycyjnych

	aktywa	pasywa
Inne aktywa finansowe*	(19 275)	-
Zyski zatrzymane	-	(15 613)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego**	-	(3 662)
<b>Razem</b>	<b>(19 275)</b>	<b>(19 275)</b>

\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym przeklasyfikowana na Pozostałe inwestycje długoterminowe.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2e.

\*\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym skompensowana z aktywami z tytułu podatku odroczonego.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2e.

**Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)**

	aktywa	pasywa
Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży	1 404	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	2 712	-
Inne aktywa finansowe*	14 181	
Nieruchomości inwestycyjne	11 481	-
Zapasy	52 121	-
Zyski zatrzymane	-	(21 652)
Rezerwa z tytułu podatku odroczonego**		1 673
<b>Razem</b>	<b>81 899</b>	<b>(21 652)</b>

\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym przeklasyfikowana na Pozostałe inwestycje długoterminowe.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2d.

\*\* - Pozycja została w sprawozdaniu finansowym skompensowana z aktywami z tytułu podatku odroczonego.

Szczegóły zostały opisane w nocie 2d.

**Sprawozdanie z całkowitych dochodów**

**Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)**

Pozostałe koszty operacyjne	(3 652)
Zyski z inwestycji*	-
Koszty finansowe	(3 174)
Podatek dochodowy*	(947)
<b>Razem</b>	<b>(7 773)</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

**Korekta a) wycena miejsc parkingowych w inwestycji Tęczowe Osiedle**

Pozostałe koszty operacyjne	(5 204)
<b>Razem</b>	<b>(5 204)</b>

**Korekta b) wycena udziałów w Multiserwis S.A.**

Koszty finansowe	(16 061)
<b>Razem</b>	<b>(16 061)</b>

**Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek**

Zyski z inwestycji*	(86)
Koszty finansowe	(3 613)
<b>Razem</b>	<b>(3 699)</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

**Korekta d) wycena certyfikatów inwestycyjnych**

Zyski z inwestycji*	(5 600)
Koszty finansowe	(13 675)
Podatek dochodowy*	3 662
<b>Razem</b>	<b>(15 613)</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

**Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)**

Pozostałe koszty operacyjne	(8 856)
Zyski z inwestycji*	(5 686)
Koszty finansowe	(36 523)
Podatek dochodowy*	2 715
<b>Razem</b>	<b>(48 350)</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

## Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

Suma ujętych przychodów i kosztów	3 273
<b>Razem</b>	<b>3 273</b>

### Korekta a) wycena miejsc parkingowych w inwestycji Tęczowe Osiedle

Suma ujętych przychodów i kosztów	(5 204)
<b>Razem</b>	<b>(5 204)</b>

### Korekta b) wycena udziałów w Multiserwis S.A.

Suma ujętych przychodów i kosztów	(16 061)
<b>Razem</b>	<b>(16 061)</b>

### Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek

Suma ujętych przychodów i kosztów	(3 699)
<b>Razem</b>	<b>(3 699)</b>

### Korekta d) wycena certyfikatów inwestycyjnych

Suma ujętych przychodów i kosztów	(15 613)
<b>Razem</b>	<b>(15 613)</b>

### Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)

Suma ujętych przychodów i kosztów	(37 304)
<b>Razem</b>	<b>(37 304)</b>

## Rachunek Przepływów Pieniężnych

### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

Zysk brutto*	4 220
Odsetki i dywidendy netto*	2 766
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	4 360
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*	(947)
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	2 112
Pozostałe korekty*	(11 510)
<b>Razem</b>	<b>1 001</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

### Korekta a) wycena miejsc parkingowych w inwestycji Tęczowe Osiedle

Zysk brutto*	(5 204)
Korekta wartości miejsc garażowych	5 204
<b>Razem</b>	<b>-</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

### Korekta b) wycena udziałów w Multiserwis S.A.

Zysk brutto*	(16 061)
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	16 061
<b>Razem</b>	<b>(16 061)</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

#### Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek

Zysk brutto*	(3 699)
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	3 574
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	86
Odsetki i dywidendy netto*	39
<b>Razem</b>	<b>-</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

#### Korekta d) wycena certyfikatów inwestycyjnych

Zysk brutto*	(19 275)
Odsetki i dywidendy netto*	13 675
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	(3 662)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	3 662
Pozostałe korekty*	5 600
<b>Razem</b>	<b>19 275</b>

\* - Dokonano zmian prezentacyjnych dotyczących tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2e.

#### Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)

Zysk brutto*	(40 019)
Odsetki i dywidendy netto*	32 541
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	7 934
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*	2 715
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	(1 550)
Pozostałe korekty*	(5 910)
Korekta wartości miejsc garażowych	5 204
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	86
<b>Razem</b>	<b>1 001</b>

#### e) Korekta prezentacyjna danych porównawczych

W trakcie 2013 roku Zarząd dokonał szczegółowej analizy pozycji prezentowanych w sprawozdaniu finansowym pod kątem porównywalności danych zawartych w sprawozdaniach finansowych jednostki ze sprawozdaniami finansowymi innych jednostek. W wyniku dokonanej analizy postanowiono o dokonaniu następujących zmian prezentacyjnych w sprawozdaniu finansowym:

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Długoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki) o wartości 5 282 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Udzielone pożyczki;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży o wartości 18 773 tys. zł oraz Inne aktywa finansowe o wartości 33 456 tys. zł zostały zaprezentowane łącznie w pozycji Pozostałe inwestycje długoterminowe;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Należności z tytułu dostaw i usług o wartości 20 017 tys. zł, Pozostałe należności publicznoprawne o wartości 209 tys. zł, Pozostałe należności krótkoterminowe o wartości 3 913 tys. zł oraz Rozliczenia międzyokresowe o wartości 278 tys. zł zostały zaprezentowane łącznie w pozycji Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Krótkoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki) o wartości 10 328 tys. zł zostały zaprezentowane w Krótkoterminowe aktywa finansowe ;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Kapitał zapasowy i rezerwy o wartości 24 436 tys. zł oraz Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej o wartości 33 516 tys. zł zostały zaprezentowane łącznie w pozycji Kapitał zapasowy;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości 2 470 tys. zł, Zobowiązania publicznoprawne o wartości 1 114 tys. zł oraz Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe o wartości 2 168 tys. zł zostały zaprezentowane łącznie w pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Inne zobowiązania finansowe o wartości 27 687 tys. zł została zaprezentowana w podziale na Zobowiązania z tytułu obligacji o wartości 27 620 tys. zł oraz w części dotyczącej zobowiązań z tytułu leasingu finansowego o wartości 67 tys. zł w pozycji Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe;

- Dokonano kompensaty aktywów i rezerwy z tytułu podatku odroczonego w związku z czym pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego o wartości 1 673 tys. zł pomniejszyły wartość Aktywów z tytułu odroczonego podatku dochodowego;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Przychody finansowe o wartości 6 517 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Zyski z inwestycji;
- Zyski z wyceny nieruchomości inwestycyjnych zaprezentowane w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Pozostałe przychody operacyjne o wartości 5 910 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Zyski z inne;
- Podatek dochodowy zaprezentowany w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012r. jako Obciążenia wyniku brutto o wartości 947 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Podatek dochodowy;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Zysk brutto o wartości (40 019) tys. zł i Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem 2 715 tys. zł zostały zaprezentowane jako strata netto za okres;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Odsetki i dywidendy netto o wartości 32 541 tys. zł została zaprezentowana w pozycjach przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach w kwocie 28 984 tys. zł, koszty finansowe w kwocie 3 768 tys. zł oraz zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych w kwocie (211) tys. zł;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej o wartości 4 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Zysk ze sprzedaży środków trwałych;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako (Wzrost)/Spadek stanu należności o wartości 3 505 tys. zł oraz w pozycji Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych o wartości (1 020) tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako (Wzrost)/Spadek stanu zapasów o wartości 7 934 tys. zł została zaprezentowana jako zmiana stanu zapasów;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań o wartości 5 494 tys. zł została zaprezentowana w podziale na Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu o wartości (8 915) tys. zł oraz zmianę stanu przychodów przyszłych okresów o wartości 14 409 tys. zł;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Wzrost/(Spadek) salda rezerw o wartości (1 550 tys. zł) została zaprezentowana jako zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Pozostałe korekty o wartości (5 910) tys. zł została zaprezentowana w pozycji Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Inne wpływy inwestycyjne o wartości 166 tys. zł została zaprezentowana w pozycji wniesienie wkładów pieniężnych.;
- Pozycje zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Nabycie nieruchomości inwestycyjnych o wartości (45) tys. zł oraz nabycie innych aktywów finansowych o wartości (5 230) tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji nabycie aktywów finansowych;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Inne wydatki inwestycyjne o wartości (20 061) tys. zł została zaprezentowana w pozycji pożyczki udzielone;
- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. w rachunku przepływów pieniężnych jako Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów o wartości 19 338 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji zaciągnięcia kredytów i pożyczek.

W wyniku dokonanych korekt zmianie uległy następujące pozycje bilansu na dzień 31 grudnia 2012 roku, a także sprawozdania z całkowitych dochodów i rachunku przepływów pieniężnych za rok kończący się 31 grudnia

## Korekty prezentacyjne bilansu otwarcia

### Bilans

#### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

	aktywa	pasywa
Długoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	5 282	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	2 712	-
Inne aktywa finansowe**	14 181	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 758	-
Należności z tytułu dostaw i usług	20 017	-
Pozostałe należności publicznoprawne	209	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	3 913	-
Rozliczenia międzyokresowe	278	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	10 328	-
Kapitał zapasowy i rezerwy	-	24 436
Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej	-	33 516
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	-	5 335
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	2 470
Zobowiązania publicznoprawne	-	1 114
Inne zobowiązania finansowe	-	27 687
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-	2 168
<b>Razem</b>	<b>58 678</b>	<b>96 726</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2b.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

#### Korekta prezentacyjna

	aktywa	pasywa
Długoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	(5 282)	-
Udzielone pożyczki	5 282	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	(2 712)	-
Inne aktywa finansowe**	(14 181)	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16 893	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	5 335	-
Należności z tytułu dostaw i usług	(20 017)	-
Pozostałe należności publicznoprawne	(209)	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	(3 913)	-
Rozliczenia międzyokresowe	(278)	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24 417	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	(10 328)	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 328	-
Kapitał zapasowy i rezerwy	-	(24 436)
Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej	-	(33 516)
Kapitał zapasowy	-	57 952
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	-	(5 335)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	(2 470)
Zobowiązania publicznoprawne	-	(1 114)
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-	(2 168)
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	5 819
Inne zobowiązania finansowe	-	(27 687)
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	27 620
<b>Razem</b>	<b>5 335</b>	<b>(5 335)</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2b.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.



Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)	aktywa	pasywa
Długoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	-	-
Udzielone pożyczki	5 282	-
Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*	-	-
Inne aktywa finansowe**	-	-
Pozostałe inwestycje długoterminowe	16 893	-
Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego	7 093	-
Należności z tytułu dostaw i usług	-	-
Pozostałe należności publicznoprawne	-	-
Pozostałe należności krótkoterminowe	-	-
Rozliczenia międzyokresowe	-	-
Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	24 417	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe (udzielone pożyczki)	-	-
Krótkoterminowe aktywa finansowe	10 328	-
Kapitał zapasowy i rezerwy	-	-
Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej	-	-
Kapitał zapasowy	-	57 952
Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego**	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	-	-
Zobowiązania publicznoprawne	-	-
Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe	-	-
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe	-	5 819
Inne zobowiązania finansowe	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	-	27 620
<b>Razem</b>	<b>64 013</b>	<b>91 391</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2b.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

## Sprawozdanie z całkowitych dochodów

### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

Pozostałe przychody operacyjne	8 874
Zyski z inwestycji*	(5 686)
Przychody finansowe	6 517
Obciążenia wyniku brutto**	947
<b>Razem</b>	<b>10 652</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2c.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

### Korekta prezentacyjna

Pozostałe przychody operacyjne	(5 910)
Zyski z inwestycji*	12 427
Przychody finansowe	(6 517)
Obciążenia wyniku brutto**	(947)
Podatek dochodowy	947
<b>Razem</b>	<b>-</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2c.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

### Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)

Pozostałe przychody operacyjne	2 964
Zyski z inwestycji*	6 741
Przychody finansowe	-
Obciążenia wyniku brutto**	-
Podatek dochodowy	947
<b>Razem</b>	<b>10 652</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2c.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

### Rachunek Przepływów Pieniężnych

#### Zatwierdzone sprawozdanie finansowe na 31.12.2012 r. (korygowane pozycje)

Zysk brutto*	(40 019)
Odsetki i dywidendy netto*	32 541
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	2 715
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej*	(4)
(Wzrost)/Spadek stanu należności	3 505
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	7 934
Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań	5 494
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	(1 550)
Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych	(1 020)
Pozostałe korekty*	(5 910)
Inne wpływy inwestycyjne	166
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	(45)
Nabycie innych aktywów finansowych	(5 230)
Inne wydatki inwestycyjne	(20 061)
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	19 338
Strata netto za okres	-
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	-
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	86
Koszty finansowe	-
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	-
Zmiana stanu zapasów	-
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	-
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	-
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	-
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	-
Wniesienie wkładów pieniężnych	-
Pożyczki udzielone	-
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	-
Nabycie aktywów finansowych	-
	<b>(2 060)</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 2a - 2d.

### Korekta prezentacyjna

Zysk brutto*	40 019
Odsetki i dywidendy netto*	(32 541)
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	(2 715)
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej*	4
(Wzrost)/Spadek stanu należności	(3 505)
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	(7 934)
Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań	(5 494)
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	1 550
Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych	1 020
Pozostałe korekty*	5 910
Inne wpływy inwestycyjne	(166)
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	45
Nabycie innych aktywów finansowych	5 230
Inne wydatki inwestycyjne	20 061
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	(19 338)
Strata netto za okres	(37 304)
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	28 984
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6 121)
Koszty finansowe	3 768
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(4)
Zmiana stanu zapasów	7 934
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 485
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 550)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(8 915)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	14 409
Wniesienie wkładów pieniężnych	166
Pożyczki udzielone	(20 061)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	19 338
Nabycie aktywów finansowych	(5 275)
	<u>-</u>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 2a - 2d.

**Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)**

Zysk brutto*	-
Odsetki i dywidendy netto*	-
Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem	-
(Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej*	-
(Wzrost)/Spadek stanu należności	-
(Wzrost)/Spadek stanu zapasów*	-
Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań	-
Wzrost/(Spadek) salda rezerw*	-
Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych	-
Pozostałe korekty*	-
Inne wpływy inwestycyjne	-
Nabycie nieruchomości inwestycyjnych	-
Nabycie innych aktywów finansowych	-
Inne wydatki inwestycyjne	-
Wpływy z tytułu zaciągnięcia pożyczek/kredytów	-
Strata netto za okres	(37 304)
Przychody z tytułu odsetek i udziałów w zyskach (dywidendy)	28 984
Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych	(6 035)
Koszty finansowe	3 768
Zysk ze sprzedaży środków trwałych	(4)
Zmiana stanu zapasów	7 934
Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych	2 485
Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów	(1 550)
Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych z wyłączeniem kredytów i leasingu	(8 915)
Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów	14 409
Wniesienie wkładów pieniężnych	166
Pożyczki udzielone	(20 061)
Zaciągnięcie kredytów i pożyczek	19 338
Nabycie aktywów finansowych	(5 275)
	<b><u>(2 060)</u></b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w notach 2a - 2d.

## **Standardy i interpretacje zatwierdzone przez UE i oczekujące na zatwierdzenie**

### **Standardy i interpretacje zastosowane po raz pierwszy w 2013 roku**

Zasady (polityki) rachunkowości zastosowane do sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego są spójne z tymi, które zastosowano przy sporządzaniu sprawozdania finansowego jednostki za rok zakończony 31 grudnia 2012 roku, z wyjątkiem zastosowania następujących zmian do standardów oraz nowych interpretacji opublikowanych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości oraz zatwierdzonych przez UE obowiązujących dla okresów rocznych rozpoczynających się w dniu lub po 1 stycznia 2013 roku:

- MSSF 13 „Ustalenie wartości godziwej”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Silna hiperinflacja i usunięcie sztywnych terminów dla stosujących MSSF po raz pierwszy, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 1 „Zastosowanie MSSF po raz pierwszy” – Pożyczki rządowe, zatwierdzone w UE w dniu 4 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie),
- Zmiany do MSSF 7 „Instrumenty finansowe: ujawnianie informacji” – Kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 1 „Prezentacja sprawozdań finansowych” - Prezentacja składników pozostałych całkowitych dochodów, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2012 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 12 „Podatek dochodowy” – Podatek odroczony: realizacja wartości aktywów, zatwierdzone w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Poprawki do rachunkowości świadczeń po okresie zatrudnienia, zatwierdzone w UE w dniu 5 czerwca 2012 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2009-2011)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSR 1, MSR 16, MSR 32 oraz MSR 34) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa, zatwierdzone w UE w dniu 27 marca 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 20 „Koszty usuwania nadkładu na etapie produkcji w kopalniach odkrywkowych”, zatwierdzona w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2013 roku lub po tej dacie)

Zastosowanie powyższych zmian do standardów nie miało istotnego wpływu na dotychczas stosowaną politykę rachunkowości jednostki.

### **Standardy i interpretacje, jakie zostały już opublikowane i zatwierdzone przez UE, ale jeszcze nie weszły w życie**

- MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- MSR 27 (znowelizowany w roku 2011) „Jednostkowe sprawozdania finansowe”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

- MSR 28 (znowelizowany w roku 2011) „Inwestycje w jednostkach stowarzyszonych i wspólnych przedsięwzięciach”, zatwierdzony w UE w dniu 11 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 11 „Wspólne ustalenia umowne” oraz MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” – objaśnienia na temat przepisów przejściowych, zatwierdzone w UE w dniu 4 kwietnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSSF 10 „Skonsolidowane sprawozdania finansowe”, MSSF 12 „Ujawnienie informacji na temat udziałów w innych jednostkach” oraz MSR 27 „Jednostkowe sprawozdania finansowe” – jednostki inwestycyjne, zatwierdzone w UE w dniu 20 listopada 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 32 „Instrumenty finansowe: prezentacja” – kompensowanie aktywów finansowych i zobowiązań finansowych, zatwierdzone w UE w dniu 13 grudnia 2012 roku (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 36 „Utrata wartości aktywów” – Ujawnianie wartości odzyskiwalnej aktywów niefinansowych, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” – Nowacja instrumentów pochodnych oraz kontynuacja rachunkowości zabezpieczeń, zatwierdzone w UE w dniu 19 grudnia 2013 roku (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

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

#### **Standardy i Interpretacje przyjęte przez RMSR, ale jeszcze niezatwierdzone do stosowania w UE**

MSSF w kształcie zatwierdzonym przez UE nie różnią się obecnie w znaczący sposób od regulacji przyjętych przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości (RMSR), z wyjątkiem poniższych standardów, zmian do standardów i interpretacji, które według stanu na dzień [dzień publikacji sprawozdania finansowego] nie zostały jeszcze przyjęte do stosowania w UE (poniższe daty wejścia w życie odnoszą się do standardów w wersji pełnej):

- MSSF 9 „Instrumenty finansowe” oraz późniejsze zmiany (nie została określona jeszcze data obowiązującego wejścia w życie)
- MSSF 14 „Odroczone salda z regulowanej działalności” (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2016 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do MSR 19 „Świadczenia pracownicze” – Programy określonych świadczeń: składki pracownicze (obowiązujący w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 roku lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2010-2012)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 2, MSSF 3, MSSF 8, MSSF 13, MSR 16, MSR 24 oraz MSR 38) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Zmiany do różnych standardów „Poprawki do MSSF (cykl 2011-2013)” – dokonane zmiany w ramach procedury wprowadzania dorocznych poprawek do MSSF (MSSF 1, MSSF 3, MSSF 13 oraz MSR 40) ukierunkowane głównie na rozwiązywanie niezgodności i uściślenie słownictwa (obowiązujące w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 lipca 2014 lub po tej dacie)
- Interpretacja KIMSF 21 „Opłaty publiczne” (obowiązująca w odniesieniu do okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2014 roku lub po tej dacie)

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

Jednocześnie nadal poza regulacjami przyjętymi przez UE pozostaje rachunkowość zabezpieczeń portfela aktywów i zobowiązań finansowych, których zasady nie zostały zatwierdzone do stosowania w UE.

Według szacunków jednostki, zastosowanie rachunkowości zabezpieczeń portfela aktywów lub zobowiązań finansowych według MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” nie miałyby istotnego wpływu na sprawozdanie finansowe, jeżeli zostałyby przyjęte do stosowania na dzień bilansowy.

## **2. Podstawa sporządzenia jednostkowego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

Jednostkowe 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 notcie 4.

### **b) Waluta funkcjonalna i prezentacyjna**

Dane w sprawozdaniu finansowym zostały zaprezentowane w złotych polskich, po zaokrągleniu do pełnych tysięcy. Złoty polski jest walutą funkcjonalną Spółki.

### **c) Dokonane osądy i oszacowania**

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

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

W szczególności istotne obszary niepewności odnośnie dokonanych szacunków oraz osądy dokonywane przy zastosowaniu zasad rachunkowości, które wywarły najbardziej istotny wpływ na wartości ujęte w sprawozdaniu finansowym, zostały przedstawione w następujących notach:

- Nota 13 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 15 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 20 - podatek odroczoney,
- Nota 21 - zapasy,
- Nota 22 - należności z tytułu dostaw i usług,
- Nota 30 - rezerwy,
- Nota 34 - zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe.

## **3. Opis ważniejszych stosowanych zasad rachunkowości**

Zasady polityki rachunkowości przedstawione poniżej stosowane były w odniesieniu do wszystkich okresów zaprezentowanych w sprawozdaniu Spółki.

### **a) Waluty obce**

#### **(i) 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 sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Niepieniężne pozycje aktywów i zobowiązań wyceniane według kosztu historycznego w walucie obcej są przeliczane według średniego kursu NBP obowiązującego w dniu dokonania transakcji.

## **b) Instrumenty finansowe**

### **(i) Aktywa finansowe**

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczania ich w terminie wyznaczonym przez odpowiedni rynek, a ich wartość początkową wycenia się w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji, z wyjątkiem tych aktywów, które klasyfikuje się jako aktywa finansowe wyceniane początkowo w wartości godziwej przez wynik finansowy. Aktywa finansowe klasyfikuje się jako: aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy, inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności, aktywa finansowe dostępne do sprzedaży oraz pożyczki i należności. Klasyfikacja zależy od charakteru i przeznaczenia aktywów finansowych, a określa się ją w momencie początkowego ujęcia.

#### *Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej grupy zalicza się aktywa finansowe przeznaczone do zbycia lub wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Składnik aktywów finansowych klasyfikuje się jako przeznaczony do zbycia, jeżeli został zakupiony przede wszystkim w celu odsprzedaży w niedalekiej przyszłości lub stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Składnik aktywów finansowych inny niż przeznaczony do zbycia może zostać sklasyfikowany jako wyceniany w wartości godziwej przez wynik finansowy przy ujęciu początkowym, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia występującą w innych okolicznościach; lub

- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub

- składnik aktywów stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 „Instrumenty finansowe: ujmowanie i wycena” dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) jako wycenianego w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a zyski lub straty ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Zysk lub strata netto ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów uwzględniają dywidendy lub odsetki wygenerowane przez dany składnik aktywów finansowych.

#### *Inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności*

Inwestycje oraz inne aktywa finansowe, z wyłączeniem instrumentów pochodnych, o stałych lub negocjowanych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Spółka chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do terminu wymagalności. Wykazuje się je po zamortyzowanym koszcie stosując metodę efektywnego oprocentowania po pomniejszeniu o utratę wartości, zaś przychody ujmuje się metodą efektywnego dochodu.

#### *Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży*

Akcje i umarzalne obligacje nienotowane na giełdzie, będące w posiadaniu Spółki i znajdujące się w obrocie na aktywnym rynku, klasyfikuje się jako aktywa dostępne do sprzedaży i wykazuje w wartości godziwej. Zyski i straty wynikające ze zmian wartości godziwej ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym, w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji, z wyjątkiem odpisów z tytułu utraty wartości, odsetek obliczonych przy użyciu efektywnej stopy procentowej oraz ujemnych i dodatnich różnic kursowych dotyczących aktywów pieniężnych, które ujmuje się bezpośrednio w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. W przypadku zbycia inwestycji lub stwierdzenia utraty jej wartości, skumulowany zysk lub stratę ujętą uprzednio w kapitale rezerwowym z tytułu aktualizacji ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów danego okresu. Dywidendy z instrumentów kapitałowych dostępnych do sprzedaży ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w chwili uzyskania przez Spółkę prawa do ich otrzymania. Wartość godziwą aktywów pieniężnych dostępnych do sprzedaży denominowanych w walutach obcych określa się przeliczając te waluty po kursie spot na dzień bilansowy. Zmiana wartości godziwej przypadająca na różnice kursowe wynikające ze zmiany zamortyzowanego kosztu historycznego danego składnika aktywów wykazywana jest w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, zaś pozostałe zmiany ujmuje się w kapitale własnym.



### *Pożyczki i należności*

Należności z tytułu dostaw i usług, pożyczki i pozostałe należności o stałych lub negocjowanych warunkach płatności niebędące przedmiotem obrotu na aktywnym rynku klasyfikuje się jako pożyczki i należności. Wycenia się je po koszcie zamortyzowanym, metodą efektywnej stopy procentowej z uwzględnieniem utraty wartości. Dochód odsetkowy ujmuje się przy zastosowaniu efektywnej stopy procentowej z wyjątkiem należności krótkoterminowych, gdzie ujęcie odsetek byłoby nieistotne.

### *Utrata wartości aktywów finansowych*

Aktywa finansowe, oprócz tych wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy, ocenia się pod względem utraty wartości na każdy dzień bilansowy. Aktywa finansowe tracą wartość, gdy istnieją obiektywne przesłanki, że zdarzenia, które wystąpiły po początkowym ujęciu danego składnika aktywów wpłynęły niekorzystnie na związane z nim szacunkowe przyszłe przepływy pieniężne. W przypadku akcji nienotowanych na giełdzie, sklasyfikowanych jako dostępne do sprzedaży, znaczny lub długotrwały spadek wartości godziwej papierów wartościowych poniżej ich kosztu uznaje się za obiektywny dowód utraty wartości.

Wartość należności aktualizuje się na dzień bilansowy uwzględniając stopień prawdopodobieństwa ich zapłaty poprzez dokonanie odpisu aktualizującego w odniesieniu do : należności od dłużników postawionych w stan likwidacji lub w stan upadłości - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innych zabezpieczeniem należności, zgłoszonej likwidatorowi lub sędziemu komisarzowi w postępowaniu upadłościowym, należności od dłużników w przypadku oddalenia wniosku o ogłoszenie upadłości, jeżeli majątek dłużnika nie wystarcza na zaspokojenie kosztów postępowania upadłościowego, kwestionowanych należności przez dłużnika oraz z których zapłatą dłużnik zalega, a według oceny sytuacji majątkowej i finansowej dłużnika, spłata należności w umownej kwocie nie jest prawdopodobna, należności przeterminowanych więcej niż 360 dni od terminu płatności - do wysokości należności nie objętej gwarancją lub innym zabezpieczeniem. Odpisy aktualizujące wartość należności zalicza się odpowiednio do pozostałych kosztów operacyjnych lub do kosztów finansowych - zależnie od rodzaju należności, której dotyczy odpis aktualizujący.

W przypadku aktywów finansowych wykazywanych po zamortyzowanym koszcie, kwota odpisu z tytułu utraty wartości stanowi różnicę pomiędzy wartością bilansową składnika aktywów a bieżącą wartością szacunkowych przyszłych przepływów pieniężnych zdyskontowanych w oparciu o pierwotną efektywną stopę procentową składnika aktywów finansowych. Wartość bilansową składnika aktywów finansowych pomniejsza się o odpis z tytułu utraty wartości bezpośrednio dla wszystkich aktywów tego typu, z wyjątkiem należności z tytułu dostaw i usług, których wartość bilansową pomniejsza się stosując konto korygujące ich pierwotną wartość. W przypadku stwierdzenia nieściągalności danej należności z tytułu dostaw i usług, odpisuje się ją właśnie w ciężar konta odpisu aktualizującego. Natomiast jeśli uprzednio odpisane kwoty zostaną później odzyskane, dokonuje się odpowiedniego uznania konta odpisu aktualizującego. Zmiany wartości bilansowej konta odpisu aktualizującego ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów w pozycji pozostałych przychodów i kosztów operacyjnych. Z wyjątkiem instrumentów finansowych dostępnych do sprzedaży, jeśli w kolejnym okresie obrachunkowym kwota odpisu z tytułu utraty wartości ulegnie zmniejszeniu, a zmniejszenie to można racjonalnie odnieść do zdarzenia mającego miejsce po ujęciu utraty wartości, uprzednio ujęty odpis z tytułu utraty wartości odwraca się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów, jeżeli wartość bilansowa inwestycji w dniu odwrócenia utraty wartości nie przekracza kwoty zamortyzowanego kosztu, powstającego gdyby utrata wartości nie została ujęta. Odpisy z tytułu utraty wartości kapitałowych papierów wartościowych przeznaczonych do sprzedaży ujęte uprzednio przez wynik finansowy nie podlegają odwróceniu poprzez ten rachunek. Wszelkie zwiększenia wartości godziwej następujące po wystąpieniu utraty wartości ujmuje się bezpośrednio w kapitale własnym.

### *Reklasyfikacje aktywów finansowych*

Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą podlegać reklasyfikacji do:

- pożyczek udzielonych i należności własnych, jeżeli na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych a jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności.

Aktywa finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy inne niż instrumenty pochodne oraz aktywa wyceniane według wartości godziwej według opcji wyceny w wartości godziwej, mogą zostać przekwalifikowane na następujących zasadach:

- Przeniesione do aktywów dostępnych do sprzedaży, jeżeli (a) instrument nie jest już przeznaczony do sprzedaży lub odkupu w krótkim terminie, (b) na dzień przekwalifikowania aktywa te spełniałyby definicję pożyczek udzielonych i należności własnych oraz (c) jednostka ma zamiar i możliwość utrzymania aktywu w przyszłości lub do terminu wymagalności,

- Jeżeli instrument nie spełnia definicji pożyczek udzielonych i należności własnych, reklasyfikacja do aktywów dostępnych do sprzedaży lub aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności, jest możliwa w rzadkich okolicznościach, przez które rozumie się udokumentowaną przez jednostkę incydentalną sytuację, w stosunku do której nie należy oczekiwać, że pojawi się w przyszłości lub regularnie.

Powyższe reklasyfikacje odbywają się po wartości godziwej z dnia reklasyfikacji. Aktywa finansowe dostępne do sprzedaży mogą także podlegać reklasyfikacji do aktywów utrzymywanych do terminu wymagalności i odwrotnie.

### *Wyksięgowanie aktywów finansowych*

Spółka wyksięguje składnik aktywów finansowych wyłącznie wtedy, gdy wygasną prawa umowne do przepływów pieniężnych generowanych przez taki składnik aktywów, albo gdy składnik aktywów finansowych wraz z zasadniczo całym ryzykiem i wszystkimi korzyściami związanymi z jego posiadaniem zostają przeniesione na inny podmiot. Jeżeli Spółka 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 Spółka zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmuje stosowny składnik aktywów finansowych.

### **(ii) Zobowiązania finansowe oraz instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę**

Instrumenty dłużne i kapitałowe klasyfikuje się jako zobowiązania finansowe lub jako kapitał własny, w zależności od treści ustaleń umownych.

#### *Instrumenty kapitałowe*

Instrumentem kapitałowym jest każdy kontrakt, który poświadcza udział w aktywach podmiotu po odjęciu wszystkich jego zobowiązań. Instrumenty kapitałowe wyemitowane przez Spółkę ujmuje się w kwocie otrzymanych wpływów po odjęciu bezpośrednich kosztów emisji. Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży mogą być prezentowane jako kapitał własny wtedy i tylko wtedy, gdy spełniają wszystkie poniższe warunki:

- (a) ich posiadacz ma prawo do proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku jej likwidacji;
- (b) dany instrument należy do klasy instrumentów najbardziej podporządkowanych i wszystkie instrumenty w tej klasie mają identyczne cechy;
- (c) instrument nie posiada innych cech, które odpowiadałyby definicji zobowiązania finansowego; oraz
- (d) suma przewidywanych przepływów pieniężnych przypadających na ten instrument w okresie jego spłaty opiera się przede wszystkim o wynik finansowy, zmianę w ujętych aktywach netto lub zmianę wartości godziwej ujętych i nieujętych aktywów netto jednostki (z wyłączeniem oddziaływania samego instrumentu). Wynik finansowy lub zmianę ujętych aktywów netto wycenia się w tym celu zgodnie z odpowiednimi MSSF. Podmiot nie może posiadać innych instrumentów, które znacząco zawężyłyby lub wyznaczały stałą kwotę zwrotu dla posiadacza instrumentu finansowego z opcją sprzedaży.

Kryteria klasyfikacji jako kapitału własnego instrumentów zobowiązujących do przekazania ich posiadaczowi proporcjonalnego udziału w aktywach netto jednostki w przypadku likwidacji oparte są na tych samych zasadach co przedstawione powyżej, z wyjątkiem punktów (c) i (d), które nie mają zastosowania. Jeżeli Spółka zależna wyemituje tego rodzaju instrumenty, które znajdują się w posiadaniu jednostek nie sprawujących nad nią kontroli i zostały przedstawione jako kapitał własny w sprawozdaniu finansowym tej Spółki, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym ujmowane są jako zobowiązanie, ponieważ nie będzie on najbardziej podporządkowanym instrumentem w grupie kapitałowej.

#### *Złożone instrumenty finansowe*

Składniki złożonych instrumentów wyemitowanych przez Spółkę klasyfikuje się oddzielnie jako zobowiązania finansowe i kapitał własny, zgodnie z treścią zawartej umowy. Wartość godziwą składników stanowiących zobowiązania na dzień emisji szacuje się przy użyciu dominującej rynkowej stopy procentowej stosowanej do podobnych, niezamiennych instrumentów. Kwotę tę ujmuje się jako zobowiązanie po zamortyzowanym koszcie przy użyciu efektywnej stopy procentowej do momentu wygaśnięcia tej kwoty związanego z zamianą lub do dnia wymagalności instrumentu. Komponent kapitałowy określa się odejmując wartość zobowiązania od ogólnej wartości godziwej złożonego instrumentu kapitałowego. Wartość tę ujmuje się w kapitale własnym po uwzględnieniu podatku dochodowego i nie podlega ona późniejszemu przeszacowaniu.

#### *Zobowiązania wynikające z umów gwarancji finansowej*

Zobowiązania z tytułu gwarancji finansowej wycenia się początkowo w wartości godziwej, a następnie według wyższej z dwóch następujących wartości kwoty zobowiązania umownego określonej zgodnie z MSR 37 „Rezerwy, zobowiązania warunkowe i aktywa warunkowe” oraz początkowo ujętej wartości pomniejszonej w odpowiednich przypadkach o umorzenie ujęte zgodnie z zasadami ujmowania przychodów.

### *Zobowiązania finansowe*

Zobowiązania finansowe klasyfikuje się jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy albo jako pozostałe zobowiązania finansowe.

#### *Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy*

Do tej kategorii zalicza się zobowiązania finansowe przeznaczone do zbycia lub zdefiniowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy. Zobowiązanie finansowe klasyfikuje się jako przeznaczone do zbycia, jeżeli:

- zostało podjęte przede wszystkim w celu odkupu w krótkim terminie;
- stanowi część określonego portfela instrumentów finansowych, którymi Spółka zarządza łącznie zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków; lub
- jest instrumentem pochodnym niesklasyfikowanym i niedziałającym jako zabezpieczenie.

Zobowiązanie finansowe inne niż przeznaczone do zbycia może zostać sklasyfikowane jako wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy w chwili początkowego ujęcia, jeżeli:

- taka klasyfikacja eliminuje lub znacząco redukuje niespójność wyceny lub ujęcia, jaka wystąpiłaby w innych warunkach; lub
- składnik aktywów finansowych należy do grupy aktywów lub zobowiązań finansowych, lub do obu tych grup objętych zarządzaniem, a jego wyniki wyceniane są w wartości godziwej zgodnie z udokumentowaną strategią zarządzania ryzykiem lub inwestycjami Spółki, w ramach której informacje o grupowaniu aktywów są przekazywane wewnętrznie; lub
- stanowi część kontraktu zawierającego jeden lub więcej wbudowanych instrumentów pochodnych, a MSR 39 dopuszcza klasyfikację całego kontraktu (składnika aktywów lub zobowiązań) do pozycji wycenianych w wartości godziwej przez wynik finansowy.

Zobowiązania finansowe wyceniane w wartości godziwej przez wynik finansowy wykazuje się w wartości godziwej, a wynikające z nich zyski lub straty finansowe ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów z uwzględnieniem odsetek zapłaconych od danego zobowiązania finansowego.

#### *Pozostałe zobowiązania finansowe*

Pozostałe zobowiązania finansowe, w tym kredyty bankowe i pożyczki, wycenia się początkowo w wartości godziwej pomniejszonej o koszty transakcji. Następnie wycenia się je po zamortyzowanym koszcie historycznym metodą efektywnej stopy procentowej, a koszty odsetkowe ujmuje się metodą efektywnego dochodu. Metoda efektywnej stopy procentowej służy do obliczenia zamortyzowanego kosztu zobowiązania i do alokowania kosztów odsetkowych w odpowiednim okresie. Efektywna stopa procentowa to stopa faktycznie dyskontująca przyszłe płatności pieniężne w przewidywanym okresie użytkowania danego zobowiązania lub, w razie potrzeby, w okresie krótszym.

#### *Wyksięgowanie zobowiązań finansowych*

Spółka wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Spółki zostaną wykonane, unieważnione lub gdy wygasną.

### **(iii) Kapitały własne**

#### **- Kapitał zakładowy**

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

#### **- Kapitał zapasowy**

Zgodnie z przepisami kodeksu spółek handlowych, Spółka jest zobowiązana 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 w Spółce 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.

**c) Rzeczowe aktywa trwałe**

**(i) 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.

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

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 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.

#### **(ii) 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.

#### **(iii) 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 Spółka osiągnie korzyści ekonomiczne związane z wymienianymi składnikami rzeczowych aktywów trwałych. Pozostałe nakłady są ujmowane na bieżąco w sprawozdaniu z całkowitych dochodów jako koszty.

#### **(iv) 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. Spółka zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

- Budynki 10 – 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

Środki trwałe o wartości początkowej nieistotnej tj. niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo. Poprawność stosowanych okresów użytkowania, metod amortyzacji oraz wartości rezydualnych środków trwałych (o ile nie jest nieznaczna) jest przez Spółkę corocznie weryfikowana.

#### **d) Wartości niematerialne**

##### **(i) Wartości niematerialne**

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

##### **(ii) 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.

### **(iii) 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.

Wartości niematerialne i prawne o wartości początkowej nieistotnej niższej lub równej kwocie 3.500,00 zł amortyzuje się jednorazowo.

### **e) 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.

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.

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 inwestycyjnej przeznaczonej do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

### **f) Składniki rzeczowych aktywów trwałych użytkowane na podstawie umów leasingu**

Umowy leasingowe, w ramach których Spółka 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. Aktywa użytkowane na podstawie leasingu operacyjnego nie są rozpoznawane w bilansie Spółki. Nieruchomości inwestycyjne użytkowane na podstawie umów leasingu operacyjnego są wykazywane w bilansie według wartości godziwej.

## **g) 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 koszty 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 budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe dotyczące zobowiązań finansowych zaciągniętych bezpośrednio na sfinansowanie danej inwestycji,
- koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednio dotyczące projektów.

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

Rozpoczęcie ewidencji kosztów dla poszczególnej inwestycji, stanowiące produkcję w toku, następuje po podjęciu przez Zarząd lub inny upoważniony organ spółki decyzji o rozpoczęciu inwestycji budowlanej na danym gruncie. Wydatki ponoszone przed tą decyzją kwalifikowane są jako koszty pośrednie i odnoszone są w koszty bieżącego okresu jako koszt ogólnego zarządu. Przeniesienie produkcji w toku na wyroby gotowe następuje z chwilą otrzymania pozwolenia na oddanie inwestycji do użytkowania, lecz nie później niż z chwilą zawarcia pierwszego aktu notarialnego.

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.

## **h) Odpisy z tytułu utraty wartości aktywów**

### **(i) Aktywa finansowe**

Odpis z tytułu utraty wartości aktywów finansowych jest ujmowany w momencie, kiedy istnieją obiektywne przesłanki, że zaistniały zdarzenia, które mogą mieć negatywny wpływ na wartość przyszłych przepływów pieniężnych związanych z danym składnikiem aktywów.

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.

Odpisy z tytułu utraty wartości ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów. Odpisy z tytułu utraty wartości są odwracane, jeśli późniejszy wzrost wartości odzyskiwalnej może być obiektywnie przypisany do zdarzenia po dniu ujęcia straty z tytułu utraty wartości.

### **(ii) 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 Spółka dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze zdatne 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 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.

## **i) Świadczenia pracownicze**

### **(i) Program określonych składek**

Spółka 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 Spółki za każdy okres jest szacowane na podstawie kwot składek do wniesienia za dany rok.

### **(ii) Krótkoterminowe świadczenia pracownicze**

Zobowiązania z tytułu krótkoterminowych świadczeń pracowniczych są wyceniane bez uwzględnienia dyskonta i są odnoszone w koszty w momencie wykonania świadczenia.

## **j) Rezerwy**

Rezerwa zostaje ujęta w przypadku, gdy na Spółce 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.

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

Rezerwa na umowy rodzące obciążenia ujmowana jest w przypadku, gdy spodziewane przez Spółkę 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, Spółka rozpoznaje ewentualną utratę wartości aktywów związanych z daną umową.

## **k) Przychody**

### **(i) Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych i rozpoznanie kosztów**

Przychody ze sprzedaży lokali mieszkalnych są rozpoznawane zgodnie z MSR 18 tj., 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.

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.



## **(ii) 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.

## **(iii) Świadczenie usług**

Przychody ze świadczenia usług są ujmowane w sprawozdaniu z całkowitych dochodów po wykonaniu usługi.

## **(iv) Przychody z tytułu najmu**

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

## **l) Płatności z tytułu leasingu**

Płatności z tytułu zawartych przez Spółkę 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 stanowiącą 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.

## **m) Zyski z inwestycji i koszty finansowe**

Zyski z inwestycji obejmują odsetki należne z tytułu zainwestowanych przez Spółkę środków pieniężnych oraz należne dywidendy, a także obejmują przeszacowanie z tytułu wzrostu wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych. 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 Spółka 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.

## **n) 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 rozliczonymi bezpośrednio z kapitałem własnym. Wówczas ujmuje się go w kapitale własnym.

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.

#### **o) Zysk na akcję**

Spółka 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.

#### **p) Raportowanie segmentów działalności**

Segment działalności jest wyodrębnioną częścią Spółki, 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 Spółki bazuje na segmentach branżowych.

### **4. Ustalenie wartości godziwej**

Określenie wartości godziwej zarówno finansowych, jak i niefinansowych aktywów i zobowiązań jest wymagane dla potrzeb zasad rachunkowości Spółki 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.

#### **(i) 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.

#### **(ii) 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.

#### **(iii) 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. Sprawozdawczość segmentów działalności

Sprawozdawczość segmentów działalności prezentowana jest w odniesieniu do segmentów branżowych. Spółka prowadzi działalność głównie w południowo - wschodniej Polsce. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Spółki. 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. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami, pozycje majątku wspólnego Spółki (w tym siedziba Spółki) i związane z nimi koszty, nieruchomości inwestycyjne i związane z nimi przychody i koszty, a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego. Wydatek inwestycyjny w ramach segmentu jest to całkowity koszt poniesiony na nabycie rzeczowych aktywów trwałych oraz wartości niematerialnych, wyłączając wartość firmy.

W spółce można zidentyfikować jeden segment sprawozdawczy, tj. działalność deweloperską.

## 5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)

### Informacje dotyczące obszarów geograficznych

	Rynek krajowy		Rynek zagraniczny		Razem	
	01-sty-13	01-sty-12	01-sty-13	01-sty-12	01-sty-13	01-sty-12
	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>						
Przychody z działalności kontynuowanej	<b>25 296</b>	<b>24 598</b>	-	-	<b>25 296</b>	<b>24 598</b>

### Aktywa trwałe

Aktywa trwałe inne niż instrumenty finansowe, aktywa z tytułu podatku odroczonego, aktywa z tytułu świadczeń pracowniczych po okresie zatrudnienia oraz prawa wynikające z umów ubezpieczeniowych w podziale na zlokalizowane w kraju, w którym jednostka ma swoją siedzibę oraz zlokalizowane we wszystkich pozostałych krajach.

	Rynek krajowy		Rynek zagraniczny		Razem	
	01-sty-13	01-sty-12	01-sty-13	01-sty-12	01-sty-13	01-sty-12
	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
<i>w tysiącach złotych</i>						
Aktywa trwałe	<b>13 435</b>	<b>13 527</b>	-	-	<b>13 435</b>	<b>13 527</b>

### Informacje na temat zakresu, w jakim Spółka jest zależna od jej głównych klientów.

W roku 2013 i roku 2012 Spółka nie odnotowała przychodów tytułu transakcji z zewnętrznym pojedynczym klientem stanowiących 10 lub więcej procent łącznych przychodów.

W roku 2013 przychody z tytułu sprzedaży inwestycji Zielone Tarasy budynki H, I, K do spółki zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy S.K.A. wynosiły 7 574 tys. zł co stanowiło więcej niż 10% przychodów Spółki.

## 6. Przychody ze sprzedaży

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Przychody ze sprzedaży mieszkań	13 271	13 291
Przychody ze sprzedaży inwestycji do spółki zależnej	9 093	-
Przychody ze sprzedaży gruntów	1 711	9 652
Przychody ze sprzedaży pozostałej	1 221	1 655
	<b>25 296</b>	<b>24 598</b>

Przychody ze sprzedaży pozostałej dotyczą między innymi usług księgowych świadczonych podmiotom powiązanym.

## 7. Pozostałe przychody

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Przychody z refakturowania	274	1 590
Przychody ze sprzedaży urządzeń elektroenergetycznych	175	-
Dotacje, subwencje, dopłaty	138	-
Odszkodowania i kary umowne	40	1 138
Przychody z najmu i dzierżawy	-	126
Przychody z tytułu rozwiązania odpisów na należności	55	-
Wynik na sprzedaży niefinansowych aktywów trwałych	15	4
Pozostałe przychody operacyjne	115	106
	<b>812</b>	<b>2 964</b>

## 8. Koszty w układzie rodzajowym

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Amortyzacja	192	301
Zużycie materiałów i energii	409	387
Usługi obce	17 797	14 165
Podatki i opłaty	429	532
Wynagrodzenia	1 757	1 974
Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia	270	508
Pozostałe koszty rodzajowe	455	2 950
<b>Koszty według rodzaju</b>	<b>21 309</b>	<b>20 817</b>
Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych	2 897	(1 274)
Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki	-	-
Koszt sprzedaży	(710)	(3 040)
Koszty ogólnego zarządu	(3 712)	(3 643)
Wartość sprzedanych towarów	2 637	9 400
<b>Koszt własny sprzedaży</b>	<b>22 421</b>	<b>22 260</b>

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane</i> <i>przekształcone</i>
Koszty odpisu wartości garaży w inwestycji Tęczowe Osiedle*	-	(5 204)
Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw	(5 326)	(1 471)
Koszty refakturowane	(273)	(1 590)
Koszty odszkodowań, kar i grzywien	(958)	-
Koszty sądowe i egzekucyjne	(132)	(293)
Koszty najmu i dzierżawy	-	(79)
Koszty reprezentacji i inne NKUP	-	(52)
Koszty partycypacji	(23)	-
Koszty odstąpienia od budowy	(11)	-
Darowizny	-	(11)
Inne	(173)	(156)
	<b>(6 896)</b>	<b>(8 856)</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2a.

## 10. Zyski z inwestycji

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane</i> <i>przekształcone</i>
Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek	1 158	691
Pozostałe przychody z tytułu odsetek	-	61
Wycena nieruchomości inwestycyjnych	(481)	5 824
Przychody ze zbycia aktywów finansowych	768	-
Dywidendy otrzymane	2 900	-
Pozostałe przychody finansowe	441	165
	<b>4 786</b>	<b>6 741</b>

## 11. Koszty finansowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane</i> <i>przekształcone</i>
Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji*	(3 777)	(4 273)
Koszty z tytułu pozostałych odsetek	(152)	(2 090)
Aktualizacja wartości aktywów finansowych**	(4 701)	(16 061)
Inne	(488)	(424)
Aktualizacja wartości certyfikatów inwestycyjnych***	-	(13 675)
	<b>(9 118)</b>	<b>(36 523)</b>

\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2c.

\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2b.

\*\*\* - Dokonano korekty bilansu otwarcia w tej pozycji. Szczegóły zostały zaprezentowane w nocie 2d.

## 12. Podatek dochodowy

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12 <i>dane przekształcone</i>
<b>Podatek dochodowy bieżący</b>		
Podatek dochodowy za rok bieżący	-	-
<b>Podatek odroczony</b>		
Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych	85	(2 715)
<b>Podatek dochodowy</b>	<b>85</b>	<b>(2 715)</b>

## Efektywna stopa podatkowa

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12 <i>dane przekształcone</i>
Zysk netto za rok obrotowy	(12 048)	(37 304)
Podatek dochodowy	85	(2 715)
Zysk przed opodatkowaniem	<b>(11 963)</b>	<b>(40 019)</b>
Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową	(2 273)	(7 604)
Odpisy aktualizujące wartość aktywów z tytułu podatku odroczonego	6 065	-
Dywidendy	(551)	(218)
Nierozpoznanie aktywa z tytułu odpisów aktualizujących wartość należności	-	(17)
Korekta wartości udziałów w Multiserwis S.A.	-	3 052
Korekta wartości garaży	-	989
Korekta odsetek naliczonych księgowanych w RMK	-	703
Dotacja	58	-
Zaliczki otrzymane na poczet sprzedaży działek	-	380
Pozostałe różnice trwale między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi	827	-
	<b>4 126</b>	<b>(2 715)</b>

**13. Rzeczowe aktywa trwałe**

<i>w tysiącach złotych</i>							
Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem	
<b>Wartość brutto rzeczowych aktywów trwałych</b>							
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	540	62	495	84	-	1 181
Nabycie	-	-	9	-	6	-	15
Przeniesienie z inwestycji	362	6 845	-	-	-	-	7 207
Zbycie	(23)	(433)	-	(46)	-	-	(502)
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Przeniesienie do aktywów finansowych dostępnych do sprzedaży	(339)	(6 276)	-	-	-	-	(6 615)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	676	71	449	90	-	1 286
Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	676	71	449	90	-	1 286
Nabycie	-	-	57	-	-	-	57
Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	-	(294)	-	-	-	-	(294)
Zbycie	-	(4)	(1)	(56)	-	-	(61)
Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	378	127	393	90	-	988
<i>w tysiącach złotych</i>							
Grunty	Budynki i budowle	Urządzenia techniczne i maszyny	Środki transportu	Inne środki trwałe	Środki trwałe w budowie	Razem	
<b>Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości</b>							
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	(113)	(41)	(162)	(68)	-	(384)
Amortyzacja za okres	-	(172)	(14)	(86)	(15)	-	(287)
Zbycie	-	7	-	18	-	-	25
Likwidacja	-	-	-	-	-	-	-
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	(278)	(55)	(230)	(83)	-	(646)
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	(278)	(55)	(230)	(83)	-	(646)
Amortyzacja za okres	-	(29)	(14)	(65)	(3)	-	(111)
Przeniesienia do nieruchomości inwestycyjnych	-	28	-	-	-	-	28
Zbycie	-	2	1	56	-	-	59
Umorzenie oraz odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	(277)	(68)	(239)	(86)	-	(670)
<b>Wartość netto</b>							
Na dzień 1 stycznia 2012 r.	-	427	21	333	16	-	797
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	398	16	219	7	-	640
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	398	16	219	7	-	640
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	-	101	59	154	4	-	318



### **Środki trwałe w leasingu**

Spółka użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego.

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych wyniosła 130 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 179 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Środki trwałe w budowie**

Na koniec okresu sprawozdawczego wartość środków trwałych w budowie wynosiła 0 zł. (31 grudnia 2012 r.: 0 tys. zł).

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej 0 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 0 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 24).

#### 14. Wartości niematerialne

w tysiącach złotych

**Nabyte koncesje,  
patenty, licencje i  
podobne wartości**

##### Wartość brutto

<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>	80
Nabycie	-
Zbycie	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>	<b>80</b>
<b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.</b>	80
Nabycie	471
Zbycie	-
<b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>	<b>551</b>

##### Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości

<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:</b>	(33)
Amortyzacja za okres	(6)
Zbycie	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>	<b>(39)</b>
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:</b>	(39)
Amortyzacja za okres	(81)
Zbycie	-
<b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>	<b>(120)</b>

w tysiącach złotych

**Oprogramowanie**

##### Wartość netto

Na dzień 1 stycznia 2012 r.	47
Na dzień 31 grudnia 2012 r.	41
Na dzień 1 stycznia 2013 r.	41
Na dzień 31 grudnia 2013 r.	<b>431</b>

##### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Wartość netto na początek okresu	11 481	2 606
Przeniesienie ze środków trwałych	318	-
Przeniesienie z zapasów	-	2 965
Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej	(2 652)	-
Zmiana wartości godziwej	131	5 910
<b>Wartość netto na koniec okresu</b>	<b>9 278</b>	<b>11 481</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
----------------------------	------------------	------------------

### Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów:

Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych	11	10
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów	8	8
Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów	-	-

Nieruchomości inwestycyjne obejmują grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6) i w rejonie ulic Hetmańskiej i Szaserów (działki 37/14, 38/6, 37/8) oraz dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat.

W 2013 roku Spółka dokonała przekwalifikowania mieszkań położonych w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat ze środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne o wartości 266 tys. zł.

8 października 2013 roku Spółka sprzedała nieruchomość inwestycyjną położoną w Krakowie Podgórzu (obręb nr 63).

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych przez niezależnych rzeczoznawców majątkowych (ostatnie operaty zostały sporządzone wg stanu na dzień 31 grudnia 2013 roku).

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości inwestycyjne należące do Spółki o wartości bilansowej 9 012 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 11 567 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych.

## 16. Pozostałe inwestycje długoterminowe

w tysiącach złotych

**31-gru-13**      **31-gru-12**  
*dane*  
*przekształcone*

Pożyczki udzielone	7 834	5 282
Udziały w jednostkach powiązanych	10 191	16 893
	<b>18 025</b>	<b>22 175</b>

### Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)

w tysiącach złotych

**31-gru-13**      **31-gru-12**

WIKANA Bioenergia Sp. z o.o.	3 854	1 417
	1 666	1 594
WIKANA Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA		
JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.	1 220	-
WIKANA Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA SKA	1 020	1 042
Zielone Tarasy S.A.	74	71
SWÓJ DOM Siembida	-	1 158
	<b>7 834</b>	<b>5 282</b>

Spółka posiada udziały w następujących spółkach zależnych. Procentowe zestawienie udziałów w poszczególnych jednostkach zależnych prezentuje nota 36.

**Wartość udziałów w spółkach zależnych**

w tysiącach złotych

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Multiserwis S.A.*	18 961	16 061
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	2 000	2 000
WIKANA INVEST Sp. z o.o.	-	51
WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.	51	51
Wikana Project Sp. z o.o.	51	51
TBS Wikana Sp. z o.o.	355	355
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.	51	51
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA S.K.A.	51	51
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA S.K.A.	-	51
Wikana Property Sp. z o.o.	52	52
Certyfikaty WIKANA FIZ	1 800	1 800
Dopłaty do kapitału WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	2 000	2 000
Dopłaty do kapitału WIKANA INVEST Sp. z o.o.	-	5 200
Dopłaty do kapitału WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.	5 180	5 180
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE S.K.A.	50	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.	50	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy S.K.A.	50	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno S.K.A.	50	-
Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	52	-
Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA	52	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA	51	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA	51	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA	17	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA	17	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA	16	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA	16	-
Odpis aktualizujący Multiserwis S.A.*	(18 961)	(16 061)
Odpis aktualizujący WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	(1 984)	-
	<b>10 191</b>	<b>16 893</b>

\* Dokonano korekty bilansu otwarcia. Szczegóły zostały zaprezentowane w notcie 2b

### 17. Krótkoterminowe aktywa finansowe (pożyczki udzielone - część kapitałowa i odsetkowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	5 098	-
WIKANA Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA	2 674	1 657
	1 178	5 494
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.	1 099	280
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A.		
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.	631	420
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.	428	-
Wikana Property Sp. z o.o.	413	-
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	355	644
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	236	356
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA SKA	232	-
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	134	133
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	72	-
Zielone Tarasy S.A.	45	12
WIKANA Bioenergia Sp. z o.o.	3	101
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	-	537
MULTISERWIS S.A.	-	50
Wikana Project Sp. z o.o.	-	13
Wikana Invest Sp. z o.o.	-	4
SWÓJ DOM Siembiada	583	562
osoba fizyczna	71	65
Akrab	10	-
	<b>13 262</b>	<b>10 328</b>

### 18. Pozostałe aktywa długoterminowe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
wierzytelność od Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną	1 658	-
Rozliczenie w czasie kosztów emisji obligacji	504	-
	<b>2 162</b>	<b>-</b>

W grudniu 2013 roku Spółka Wikana S.A. sprzedała wierzytelności z tytułu udzielonych pożyczek długoterminowych spółce Wikana Invest Sp. z o.o. do Spółki Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA SKA w kwocie 1 658 tys. zł.

W związku z emisją obligacji serii A i B spółka poniosła koszty z tym związane i rozliczyła je proporcjonalnie do okresu emisji obligacji, poniesione koszty w kwocie 997 tys. zł rozliczono w następujący sposób: w roku 2013 - 174 tys. zł, pozostało do rozliczenia 504 tys. zł jako długoterminowe oraz 319 tys. zł jako krótkoterminowe.

### 19. Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży

w tysiącach złotych

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Miejsca parkingowe	1 246	1 365
	<b>1 246</b>	<b>1 365</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży w ciągu roku 2013 i 2012 przedstawiono poniżej:

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b> <i>dane przekształcone</i>
Stan na początek okresu	5 204	-
Zmiana odpisu aktualizującego	-	5 204
Stan na koniec okresu	<b>5 204</b>	<b>5 204</b>

Zarząd Spółki Wikana S.A. uchwałą z czerwca 2012 roku, postanowił o zmianie przeznaczenia miejsc postojowych powstałych w ramach inwestycji Tęczowe Osiedle w Rzeszowie. Składniki majątku wskazane powyżej postanowił przekwalifikować na środki trwałe w celu włączenia ich do oferty nieruchomości do wynajmu. W dniu 15 stycznia 2013 roku Wikana S.A. podpisała umowę przedwstępną sprzedaży wyżej wymienionych miejsc postojowych, strony umowy postanowiły, że przyrzeczona umowa sprzedaży zostanie zawarta w terminie nie później niż do 30.09.2013r. Umowa ta nie została wykonana, natomiast Spółka w dalszym ciągu poszukuje możliwości zbycia miejsc postojowych.

## 20. Podatek odroczony

### Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego oraz zobowiązania z tytułu odroczonego podatku dochodowego

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

w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2013	31-12-2012 dane przekształcone	31-12-2013	31-12-2012 dane przekształcone	31-12-2013	31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(31)	(42)	(31)	(42)
Leasing	9	25	-	-	9	25
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 143)	(1 275)	(1 143)	(1 275)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	-	-	-
Atktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	989	-	-	989	989
Należności	194	-	-	-	194	-
Udziały i akcje	3 945	3 052	-	-	3 945	3 052
Odsetki naliczone	328	194	-	-	328	194
Świadczenia pracownicze	48	43	-	-	48	43
Rezerwy na projekty deweloperskie	-	5	-	-	-	5
Niewypłacone wynagrodzenia	41	14	-	-	41	14
Odpisy zapasów i środków trwałych	442	262	-	-	442	262
Naliczone kary umowne	-	-	(156)	(156)	(156)	(156)
Odsetki należne	-	-	(362)	(200)	(362)	(200)
Strata podatkowa	1 761	1 215	-	-	1 761	1 215
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(6 065)	(4 041)	-	-	(6 065)	(4 041)
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 692	1 758	(1 692)	(1 673)	-	85
Kompensata	(1 692)	(1 673)	1 692	1 673	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	-	<b>85</b>	-	-	-	<b>85</b>

### Zmiana różnic przejściowych w okresie

w tysiącach złotych	Stan na	Zmiana różnic	Stan na
	31-12-2012	przejsiow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	31-12-2013
Rzeczowe aktywa trwałe	(42)	11	(31)
Leasing	25	(16)	9
Nieruchomości inwestycyjne	(1 275)	132	(1 143)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-
Atktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	-	989
Należności	-	194	194
Udziały i akcje	3 052	893	3 945
Odsetki naliczone	194	134	328
Świadczenia pracownicze	43	5	48
Rezerwy na projekty deweloperskie	5	(5)	-
Niewypłacone wynagrodzenia	14	27	41
Odpisy zapasów i środków trwałych	262	180	442
Naliczone kary umowne	(156)	-	(156)
Odsetki należne	(200)	(162)	(362)
Strata podatkowa	1 215	546	1 761
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4 041)	(2 024)	(6 065)
	<b>85</b>	<b>(85)</b>	<b>-</b>



w tysiącach złotych	Aktywa		Rezerwy		Wartość netto	
	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011	31-12-2012	31-12-2011
	dane przekształcone		dane przekształcone			
Rzeczowe aktywa trwałe	-	-	(42)	-	(42)	-
Leasing	25	-	-	-	25	-
Nieruchomości inwestycyjne	-	-	(1 275)	(156)	(1 275)	(156)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	-	-	-	(2 600)	-	(2 600)
Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży	989	-	-	-	989	-
Udziały i akcje	3 052	-	-	-	3 052	-
Odsetki naliczone	194	267	-	-	194	267
Świadczenia pracownicze	43	27	-	-	43	27
Rezerwy na projekty deweloperskie	5	64	-	-	5	64
Niewypłacone wynagrodzenia	14	11	-	-	14	11
Odpisy zapasów i środków trwałych	262	-	-	-	262	-
Naliczone kary umowne	-	-	(156)	(156)	(156)	(156)
Odsetki należne	-	-	(200)	(85)	(200)	(85)
Bilans połączenia z Wikana S.A.		-	-	(2)	-	(2)
Strata podatkowa	1 215	-	-	-	1 215	-
Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego	(4 041)	-	-	-	(4 041)	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego	1 758	369	(1 673)	(2 999)	85	(2 630)
Kompensata	(1 673)	(369)	1 673	369	-	-
Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie	<b>85</b>	-	-	<b>(2 630)</b>	<b>85</b>	<b>(2 630)</b>

**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

w tysiącach złotych

	Stan na 31-12-2011	Zmiana różnic przejściow. ujęta w sprawozdaniu z całkowitych dochodów	Stan na 31-12-2012
Rzeczowe aktywa trwałe	-	(42)	(42)
Leasing	-	25	25
Nieruchomości inwestycyjne	(156)	(1 119)	(1 275)
Wycena certyfikatów inwestycyjnych	(2 600)	2 600	-
Odsetki naliczone	267	(73)	194
Świadczenia pracownicze	27	16	43
Rezerwy na projekty deweloperskie	64	(59)	5
Niewypłacone wynagrodzenia	11	3	14
Odpisy zapasów i środków trwałych	-	262	262
Naliczone kary umowne	(156)	-	(156)
Odsetki należne	(85)	(115)	(200)
Bilans połączenia z Wikana S.A.	(2)	2	-
Strata podatkowa	-	1 215	1 215
	<b>(2 630)</b>	<b>2 715</b>	<b>85</b>

## 21. Zapasy

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12 dane
Produkcja w toku	38 551	44 820
Wyroby gotowe	16 204	7 301
Towary	-	-
	<b>54 755</b>	<b>52 121</b>

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku

	Produkcja w toku	Wyroby gotowe	Towary
Inwestycja Lublin Osiedle Marina	796	10 027	-
Inwestycja Lublin Apartamenty Misjonarska	-	263	-
Inwestycja Łańcut Osiedle Cetnarskiego	167	917	-
Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle	64	1 856	-
Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy etap I	1	75	-
Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama	1	74	-
Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park	283	2 992	-
Inwestycje w realizacji - produkcja w toku	6 898	-	-
Działki pod inwestycje w realizacji oraz pod przyszłe inwestycje	30 341	-	-
	<b>38 551</b>	<b>16 204</b>	<b>-</b>

Na zapasach skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 93 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 200 tys. zł).

W roku 2013 przeksięgowano z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 22 421 tys. zł.

Zarząd zweryfikował wartość (na dzień 31 grudnia 2013 roku) gruntów posiadanych przez Spółkę stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich 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 produkcji w toku na dzień 31 grudnia 2013 roku stwierdzając, że nie nastąpiła trwała utrata ich wartości ponieważ

- 1) wszystkie inwestycje są w trakcie przygotowań / realizacji zgodnie z przyjętymi założeniami;
- 2) zakładane przychody z inwestycji przewyższą poniesione koszty.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2013 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m2 lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

Szczegółowe informacje dotyczące zabezpieczeń na zapasach przedstawiono w opisie kredytów w nocie 26.

## 22. Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Należności z tytułu dostaw i usług	15 746	20 017
Należności publiczno-prawne	2 291	209
Pozostałe należności	9 726	3 913
Należność od JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.	5 200	-
Rozliczenie międzyokresowe	396	278
	<b>33 359</b>	<b>24 417</b>

W dniu 20.12.2013 r. aktem notarialnym została zawarta umowa sprzedaży pomiędzy Wikana Invest Sp. z o.o. a JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. na podstawie, którego spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. wstąpiła w prawa dłużnika w zakresie zwrotu dopłat do kapitałów w kwocie 5 200 tys. zł w Spółce Wikana Invest Sp. z o.o. sprzedanej w roku 2013 poza GK Wikana. Wierzytelność w kwocie 5 200 tys. zł jest zabezpieczona hipoteką do kwoty 5 500 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie. W kwietniu 2014 roku spółka JTR INWESTYCJE Sp. z o.o. zwróciła część dopłat w kwocie 2 900 tys. zł.

## 23. Środki pieniężne i ich ekwiwalenty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Środki pieniężne w kasie	-	-
Środki pieniężne na rachunkach bankowych i środki w drodze	349	541
Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych	<b>349</b>	<b>541</b>

Środki na rachunkach bankowych były utrzymywane na rachunkach na żądanie i lokatach typu *overnight* i terminowych.

Na dzień 31 grudnia 2013 i 31 grudnia 2012 spółka nie dysponowała środkami o ograniczonej możliwości dysponowania.

## 24. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

	Akcje	
	31-gru-13	31-gru-12
Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacony)	167 665 596	168 055 869
Obniżenie akcji	-	390 273
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	167 665 596	167 665 596
Wartość nominalna 1 akcji (w złotych)	0,20	0,20

### Struktura kapitału zakładowego na 31 grudnia 2013 roku

Akcjonariusz	Liczba posiadanych akcji	Liczba głosów na WZA	Wartość nominalna akcji	Udział akcji w kapitale zakładowym	Udział głosów na WZA
Ipnihome Limited*	99 533 218	99 533 218	19 906 644	59,36%	59,36%
Dekra Holdings Limited	27 798 956	27 798 956	5 559 791	16,58%	16,58%
Inne podmioty	40 333 422	40 333 422	8 066 684	24,06%	24,06%
<b>167 665 596</b>	<b>167 665 596</b>	<b>33 533 119</b>	<b>100,00%</b>	<b>100,00%</b>	

\*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 Emitenta. co stanowi 62.49% udziału w głosach.

W dniu 27 marca 2012r. Sąd Rejonowy Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego dokonał rejestracji zmiany wysokości kapitału zakładowego Spółki Wikana S.A. Wysokość kapitału została obniżona o kwotę 78 tys. zł, z kwoty 33 611 tys. zł. Po rejestracji przedmiotowej zmiany kapitał zakładowy Spółki wynosi 33 533 tys. zł i dzieli się na 167 665 596 akcji o wartości nominalnej 0,20 zł każda akcja, serii G.

### Struktura akcji na 1 stycznia 2012

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	liczba akcji	Wartość serii wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
A	zwykłe na okaziciela	brak	1 465 500	30	gotówka	25-04-1994	01-06-1994
B	zwykłe na okaziciela	brak	22 044 000	441	gotówka	16-06-1996	01-01-1996
C	zwykłe na okaziciela	brak	90 000 000	1 800	gotówka	31-12-1996	01-01-1997
D	zwykłe na okaziciela	brak	227 019 000	4 540	gotówka	10-01-2007	01-01-2006
E	zwykłe na okaziciela	brak	170 264 250	3 405	gotówka	06-02-2008	01-01-2007
F	zwykłe na okaziciela	brak	1 169 765 940	23 395	wkład niepieniężny w postaci przedsiębiorstwa	30-01-2009	01-01-2009
Liczba akcji razem			<b>1 680 558 690</b>				
Kapitał zakładowy razem w tys. zł				<b>33 611</b>			
Wartość nominalna jednej akcji w zł				<b>0,02</b>			

### Struktura akcji na 31 grudnia 2012 i 31 grudnia 2013

Seria	Rodzaj akcji	Rodzaj ograniczenia praw do akcji	liczba akcji	Wartość serii wg wartości nominalnej	Sposób pokrycia kapitału	Data rejestracji	Prawo do dywidendy (od daty)
G	zwykłe na okaziciela	brak	167 665 596	33 533 119,20	scalenie serii A,B,C,D,E,F	27-03-2012	13-10-2011
Liczba akcji razem			<b>167 665 596</b>				
Kapitał zakładowy razem w tys. zł				<b>33 533</b>			
Wartość nominalna jednej akcji w zł				<b>0,20</b>			

### Zmiany w kapitałach - kapitał zapasowy

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
<b>Stan na początek</b>	57 952	51 370
Zwiększenia	3 273	7 013
Zmniejszenia	-	(431)
<b>Stan na koniec okresu</b>	<b>61 225</b>	<b>57 952</b>

Zwiększenie kapitału zapasowego w roku 2013, wynika z podziału zysku za 2012 rok w kwocie 3 273 tys.zł, natomiast w roku 2012 zwiększenie wynika z podziału zysku za 2011 rok w kwocie 7 013 tys.zł, a zmniejszenie kapitału zapasowego z umorzenia akcji własnych w kwocie 431 tys.zł

## 25. Strata przypadający na jedną akcję

### Podstawowa strata przypadająca na 1 akcję

Kalkulacja podstawowej straty przypadającego na jedną akcję na 31 grudnia 2013 roku dokonana została w oparciu o stratę netto za okres obrotowy przypadający na akcjonariuszy zwykłych Spółki w kwotach:

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
podstawowa strata	(12 048)	(37 304)

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

### Średnia ważona liczba akcji zwykłych

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Liczba akcji zwykłych na początek okresu	167 665 596	168 055 869
Umorzenie akcji	-	(390 273)
Ilość akcji na koniec okresu (w pełni opłacone)	<b>167 665 596</b>	<b>167 665 596</b>
<b>Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie</b>	<b>167 665 596</b>	<b>167 758 366</b>
<b>Podstawowa strata na jedną akcję</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,22</b>
<b>Rozwodniona strata na jedną akcję</b>	<b>-0,07</b>	<b>-0,22</b>

## 26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Spółki z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Spółka przedstawia nota 32.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Kredyty bankowe razem	<b>4 688</b>	<b>11 626</b>
Pożyczki	<b>17 606</b>	<b>3 406</b>
<i>w tym :</i>		
część krótkoterminowa	22 294	15 032
część długoterminowa	-	-

### Kredyty i pożyczki o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
do 12 miesięcy	22 294	15 032
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>22 294</b>	<b>15 032</b>

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
w walucie polskiej	22 294	15 032
w walutach obcych	-	-
<b>Kredyty i pożyczki razem</b>	<b>22 294</b>	<b>15 032</b>

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty :	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
dla kredytów w PLN	4,6-8,67%	6,34-10,24%
dla kredytów denominowanych w EUR	-	-

W Spółce nastąpiło naruszenie innych warunków umowy kredytowej z Bankiem Gospodarki Żywnościowej S.A. Naruszenie warunków dotyczyło rentowności sprzedaży, która miała być utrzymywana na poziomie wyższym lub równym 7%, natomiast w roku 2013 wskaźnik ten wynosi (10%). Od dnia 02.04.2013 występowały zaległości w spłacie kapitału. Z dniem 30.11.2013 całość wierzytelności z tytułu spłaty kapitału i odsetek stała się wymagalna. Na dzień 31.12.2013 zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 2 051 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy, a Spółka obsługuje kredyt na bieżąco.

Wystąpiło naruszenie postanowień umowy kredytu udzielonego przez Bank Spółdzielczy w Krasnymstawie dotyczących nieterminowego regulowania zobowiązań wobec Banku z tytułu spłaty kapitału i odsetek od kredytu. Od dnia 14.06.2013 występowały opóźnienia w spłacie kredytu. Z dniem 14.12.2013 całość wierzytelności z tytułu spłaty kapitału stała się wymagalna. Na dzień 31.12.2013 zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 1 565 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Zadłużenie Spółki z tego tytułu sukcesywnie ulega zmniejszeniu i zdaniem Spółki zostanie spłacone w 2014 r.

Wystąpiło naruszenie postanowień umowy kredytu udzielonego przez Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. dotyczące nieterminowego regulowania zobowiązań z tytułu spłaty kredytu i kapitału. Od dnia 01.08.2013 całość wierzytelności jest wymagalna. Na dzień 31.12.2013 zobowiązanie z tytułu kredytu wynosi 797 tys. PLN i jest prezentowane w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowe. Zadłużenie Spółki z tego tytułu sukcesywnie ulega zmniejszeniu i zdaniem Spółki zostanie spłacone w 2014 r.

**Zestawienie kredytów bankowych wraz z podaniem limitów kredytowych**

Kredytodawca	nr umowy data zawarcia	przyznana kwota kredytu w tys. PLN	kwota zadłużenia kredytu w tys. PLN		termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	5695458/88/K/Ob./11 02.08.2011	1 927	797		31.07.2013	hipoteka umowna do kwoty 3 277 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. oraz Krynicy Zdrój przy ul. Piłsudskiego 47 cesja z polisy ubezpieczeniowej
aneks	25.04.2012					pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego weksel własny in blanco
Bank Gospodarki Żywnościowej S.A.	U/0005208951/000 7/2011/2807 15.04.2011	5 800	2 051		31.12.2015	hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomości położonej w Tarnobrzegu w KW TB1T/00006755/0, KW TB1T/00057191/0, TB1T/00060276/4; hipoteka kaucyjna do kwoty 2400 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie
aneks	13.09.2011					KW LU1I/00283558/1
aneks	31.10.2011					hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomościach położonych
aneks	18.11.2011					w Rzeszowie KW RZ1Z/00169261/5, RZ1Z/00149092/3
aneks	29.02.2012					weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
aneks	31.10.2012					pełnomocnictwo do rachunków w BGŻ
aneks	28.11.2012					cesja praw z polisy ubezpieczeniowej
kredyt obrotowy w Banku Gospodarki Żywnościowej S.A.	U/0005208951/000 5/2010/2807 25.01.2011	1 600	275		31.12.2015	hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomości położonej w Tarnobrzegu KW TB1T/00006755/0, KW TB1T/00057191/0, TB1T/00060276/4; hipoteka kaucyjna do kwoty 2400 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie
aneks	31.05.2011					KW LU1I/00283558/1
aneks	16.01.2012					hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rzeszowie
aneks	15.06.2012					KW RZ1Z/00169261/5, RZ1Z/00149092/3
aneks	27.09.2012					weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
aneks	28.11.2012					pełnomocnictwo do rachunków w BGŻ
aneks	27.02.2013					cesja praw z polisy ubezpieczeniowej

Kredytodawca	nr umowy	przyznana kwota kredytu	kwota zadłużenia kredytu	termin spłaty	zabezpieczenia
Bank Spółdzielczy w Krasnymstawie	217424/76/JG/201 2 11.05.2012	4 000	1 565	31.07.2014	hipoteka do kwoty 5 400 tys. zł na nieruchomości KW LU11/00320797/0, KW LU11/00325897/6, RZ1Z/00169145/6 oświadczenie o poddaniu się egzekucji
aneks	17.12.2012				weksel własny in blanco
aneks	31.01.2013				pełnomocnictwo do rachunku
Bank Pocztowy	1212-13688 13.03.2012	2 500	-	13.03.2013	hipoteka do kwoty 4 000 tys. zł na wyodrębnionych lokalach w Legnicy cesja praw z umowy ubezpieczenia
kredyt spłacony	06.05.2013				przystąpienie do długu spółki Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A. weksel własny in blanco pełnomocnictwo do rachunku pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży nieruchomości
Bank Polskiej Spółdzielczości S.A.	5695458/23/K/ob./ 11	1 655	-	30.06.2013	hipoteka umowna łączna do kwoty 2 813 tys. zł na nieruchomości położonej w Przemysłu KW nr PR1P/00100169/3
kredyt spłacony	02.08.2011				weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową
aneks	30.03.2012				pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem
kredyt spłacony	30.09.2013				
<b>Razem</b>		<b>17 482</b>	<b>4 688</b>		



**Zestawienie pożyczek od podmiotów niepowiązanych**

<b>Pożyczkodawca</b>	<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>przyznana kwota pożyczki w tys. PLN</b>	<b>kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN</b>	<b>termin spłaty</b>	<b>zabezpieczenia</b>
Adam Buchajski	13.08.2012	4 250	43	30.09.2012	weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Agnieszka Buchajska	05.07.2013	300	373	31.07.2014	weksel własny in blanco
Renale Management Limited	13.09.2013	3 530	2 871	31.12.2014	weksel własny in blanco
Finanso Consumer Finance	07.20.2013	2 000	2 005	28.02.2014	zastaw rejestrowy na 2918 udziałach spółki TBS Wikana Sp. z o.o. hipoteka umowna do wysokości 3 mln zł oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji co do najwyższej kwoty zabezpieczenia 2 320 tys. zł
Ipnihome Limited	13.09.2013 30.10.2012	6 040 1 300	6 105 972	30.09.2014 31.12.2013	weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę
Lubelski Chmiel Investment Sp. z o.o.	12.09.2012 12.08.2012	1 000 2 400	31	31.12.2012 30.09.2012	weksel własny in blanco
Sanwil Holding S.A.	21.11.2013 04.07.2013	700 367	704 365	30.11.2014 31.07.2014	weksel własny in blanco
osoby fizyczne			115		brak
<b>Razem</b>		<b>21 887</b>	<b>13 584</b>		

**Zestawienie pożyczek od podmiotów powiązanych**

<b>Pożyczkodawca</b>	<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>przyznana kwota pożyczki w tys. PLN</b>	<b>kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN</b>	<b>termin spłaty</b>	<b>zabezpieczenia</b>
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA	08.11.2013	49	49	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	08.11.2013	49	49	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA SKA	08.11.2013	49	49	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
MULTISERWIS S.A.	04.07.2013 13.11.2012	1 100 350	1 161 283	31.07.2014 31.12.2013	weksel własny in blanco weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA SKA	31.12.2012	49	52	31.12.2013	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO SKA	10.05.2013	66	69	31.05.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA SKA	08.11.2013	49	49	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco

<b>Pożyczkodawca</b>	<b>Data zawarcia umowy</b>	<b>przyznana kwota pożyczki w tys. PLN</b>	<b>kwota zadłużenia pożyczki w tys. PLN</b>	<b>termin spłaty</b>	<b>zabezpieczenia</b>
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZETA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA SKA	08.11.2013	14	14	28.11.2014	weksel własny in blanco
Wikana Project Sp. z o.o.	30.07.2013 06.06.2012	110 310	98 270	31.07.2014 31.05.2014	weksel własny in blanco weksel własny in blanco
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	27.11.2013 05.07.2013 30.04.2013	194 192 193	195 196 168	28.11.2014 31.07.2014 30.04.2014	weksel własny in blanco weksel własny in blanco weksel własny in blanco
TBS Wikana Sp. z o.o.	12.09.2013	7	7	30.09.2014	weksel własny in blanco
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.	09.08.2013	179	182	31.08.2014	weksel własny in blanco
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle S.K.A.	26.07.2013 20.05.2013 02.04.2013 22.01.2013 28.11.2012	164 510 87 115 500	167 530 90 120 82	31.07.2014 31.05.2014 30.04.2014 31.01.2014 30.11.2013	weksel własny in blanco weksel własny in blanco weksel własny in blanco weksel własny in blanco weksel własny in blanco
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	12.09.2012	225	2	30.09.2013	weksel własny in blanco
<b>Razem</b>		<b>4 702</b>	<b>4 022</b>		

## 27. Zobowiązania z tytułu obligacji

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12	Zmiana stanu w 2013 roku
Wpływy z emisji obligacji zwykłych	54 392	26 250	28 142
Koszty emisji	(997)	(129)	(868)
Wpływy z emisji obligacji netto	53 395	26 121	27 274
Koszt emisji akcji i obligacji rozliczany w czasie	997	129	868
Naliczone odsetki ujęte w kosztach finansowych	1 118	1 370	(252)
Wykup obligacji	(26 250)	-	(26 250)
<b>Razem</b>	<b>29 260</b>	<b>27 620</b>	<b>1 640</b>
Część krótkoterminowa	1 118	27 620	
Część długoterminowa	28 142	-	
	<b>29 260</b>	<b>27 620</b>	

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

	Wartość nominalna	Warunki oprocentowania	Gwarancje/ zabezpieczenia	Data zapadalności
Obligacje zwykłe serii A	20 530	WIBOR 6M + marża	hipoteka umowna łączna do kwoty 46 800 tys. zł	18.07.2018
Obligacje zwykłe serii B	7 612	WIBOR 6M + marża	niezabezpieczone	18.01.2018
Obligacje zwykłe serii S	26 250	WIBOR 3M + marża	niezabezpieczone	18.07.2013 wykupione przed terminem

W dniu 16 lipca 2013 r. podjęte zostały uchwały Zarządu: w sprawie emisji obligacji i rozpoczęcia Programu Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości do 33,612 mln złotych. Emisje obligacji w ramach Programu były prowadzone jako emisja niepubliczna, skierowana do indywidualnych adresatów, w liczbie nie większej niż 99 osób. Warunki emisji obligacji kolejnych serii miały być ustalane przed rozpoczęciem subskrypcji każdej serii obligacji.

Jednocześnie podjęto decyzję o emisji obligacji serii A i serii B. Wartość nominalna jednej obligacji serii A wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej. Wielkość emisji obligacji serii A wyniosła 20.530 tys. zł. Obligacje serii A są obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i zabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii A jest pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 o wartości nominalnej 1 tys. zł każda wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku.

Wartość nominalna jednej obligacji serii B wynosi 1 tys. zł i równa jest cenie emisyjnej. Wielkość emisji obligacji serii B wyniosła 7.612 tys. zł. Obligacje serii B będą obligacjami na okaziciela, zdematerializowanymi, oprocentowanymi i niezabezpieczonymi. Celem emisji obligacji serii B było pozyskanie środków na wykup części z 26.250 niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii S01 wyemitowanych przez Emitenta na podstawie Uchwały Zarządu nr 2/VI/2011 z dnia 11 lipca 2011 roku, o wartości nominalnej 1 tys. zł każda wraz z odsetkami oraz wszelkimi innymi należnościami z nich wynikającymi, oraz w drugiej kolejności na zasilenie kapitału obrotowego Emitenta.

W lipcu 2013 r. miała miejsce wypłata ostatniej transzy odsetek od obligacji serii S01, które Spółka wyemitowała w 2011 r. oraz ich wykup (spłata kapitału) w terminie wymagalności.

**Zobowiązania z tytułu obligacji wg terminu spłaty**

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
do 12 miesięcy	1 118	27 620
powyżej 1 roku do 3 lat	-	-
powyżej 3 do 5 lat	28 142	-
powyżej 5 lat	-	-
Zobowiązania z tytułu obligacji	<b><u>29 260</u></b>	<b><u>27 620</u></b>

## 28. Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego

### Leasing o pozostałym od dnia bilansowego okresie spłaty

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
do 12 miesięcy	49	67
powyżej 1 roku do 3 lat	-	34
powyżej 3 do 5 lat	-	-
powyżej 5 lat	-	-
<b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b>	<b>49</b>	<b>101</b>

Zobowiązania z tytułu leasingu dotyczą umowy leasingu samochodu osobowego Audi zawartej z Kredyt Lease S.A. na okres trzech lat od sierpnia 2011 r. do kwietnia 2014 r.

## 29. 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 dotyczyły projektów:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
Inwestycja Osiedle Marina	12 774	15 853
Inwestycja Klonowy Park w Janowie	1 437	-
Inwestycja Tęczowe Osiedle w Rzeszowie	17	5
Inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie	-	2 060
Inwestycja Osiedle Cetnarskiego w Łańcucie	-	318
Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów	3 500	1 500
Dotacje	175	-
Zaliczki od nabywców lokali do zwrotu	393	451
Pozostałe	2	68
	<b>18 298</b>	<b>20 255</b>

## 30. Rezerwy

*w tysiącach złotych*

	Prawne	Zobowiązania	Pracownicze	Suma
Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r.	-	23	230	253
Zwiększenia/Utworzenie	3 000	886	22	3 908
Zmniejszenia/Wykorzystanie	-	(11)	-	(11)
Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r.	<b>3 000</b>	<b>898</b>	<b>252</b>	<b>4 150</b>
Część krótkoterminowa	3 000	898	249	4 147
Część długoterminowa	-	-	3	3
	<b>3 000</b>	<b>898</b>	<b>252</b>	<b>4 150</b>
Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r.	-	23	252	275
Część krótkoterminowa	-	23	224	247
Część długoterminowa	-	-	6	6
	-	<b>23</b>	<b>230</b>	<b>253</b>

Rezerwa zobowiązania prawne obejmuje wartość ewentualnych kar, którymi może zostać obciążona Spółka z tytułu zawartych umów, o prawdopodobieństwie obciążenia większym niż 50% (w ocenie Zarządu Spółki) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, 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 historycznych doświadczeń.

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.

## **Prawne**

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za wynagrodzenie z tytułu pośrednictwa nabycia nieruchomości. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka stroną sporu z tytułu faktur VAT za roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu wynagrodzenia dodatkowego nieobjętego umową o roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu solidarnej odpowiedzialności inwestora za roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za usługi budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za usługę budowlaną. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za roboty branżowe. Sprawa jest zawieszona. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu faktury VAT za roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu odszkodowania za nienależyte wykonanie zobowiązania. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

Spółka jest stroną sporu z tytułu wynagrodzenia za roboty budowlane. Sprawa jest w toku. Ze względu na ryzyko osłabienia pozycji negocjacyjnej Spółki, Spółka nie ujawnia nazwy kontrahenta, wartości przedmiotu sporu, ani ewentualnej kwoty rezerwy.

### 31. Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe

w tysiącach złotych	31-gru-13	31-gru-12
Zobowiązania z tytułu dostaw i usług	15 284	2 470
Kaucje zatrzymane - część długoterminowa	788	-
Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa	-	887
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - część długoterminowa	-	34
Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego - część krótkoterminowa	49	67
Zobowiązania publicznoprawne	638	1 114
Pozostałe zobowiązania	291	1 281
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>	<b>17 050</b>	<b>5 853</b>
Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe	788	34
<b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b>	<b>16 262</b>	<b>5 819</b>

Kaucje są zatrzymywane są przez Spółkę, na okres trzech lat od momentu oddania inwestycji, poprzez dokonanie odpowiednio mniejszej płatności dla generalnego wykonawcy. Służą one zaspokojeniu ewentualnych rozszczeń i kosztów związanych z naprawą oddanych do użytkowania budynków.

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu wynagrodzeń oraz pozostałe rozrachunki z pracownikami.

### 32. Instrumenty finansowe

#### Przyjęte przez Spółkę cele i metody zarządzania ryzykiem finansowym

Spółka 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 Spółki 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 Spółki przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Spółki. Spółka nie stosuje zabezpieczeń przed ryzykiem wahań kursów wymiany walut.

Wartość bilansowa inwestycji długoterminowych oraz należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych odzwierciedla maksymalne ryzyko kredytowe.

#### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.



Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz 31 grudnia 2012 roku analiza przeterminowanych należności z tytułu dostaw i usług przedstawiała się następująco:

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>31-gru-12 Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	<b>11 114</b>	-	<b>11 114</b>
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	1 462	-	<b>1 462</b>
180-360 dni	6 960	-	<b>6 960</b>
powyżej 360 dni	1 203	722	<b>481</b>
	<b>20 739</b>	<b>722</b>	<b>20 017</b>

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>Wartość brutto</b>	<b>31-gru-13 Odpis aktualizujący</b>	<b>Wartość netto</b>
Nieprzeterminowane	<b>4 012</b>	-	<b>4 012</b>
Przeterminowane o następujące okresy:			
0-180 dni	593	-	<b>593</b>
180-360 dni	6 523	-	<b>6 523</b>
powyżej 360 dni	5 587	969	<b>4 618</b>
	<b>16 715</b>	<b>969</b>	<b>15 746</b>

Zmiany w odpisach aktualizujących należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe w ciągu roku 2013 i 2012 przedstawiono poniżej:

	<b>31-gru-13</b>	<b>31-gru-12</b>
Stan na początek okresu	722	632
Zmiana odpisu aktualizującego	247	90
Stan na koniec okresu	<b>969</b>	<b>722</b>

#### **Ryzyko stopy procentowej**

Zaciągnięte przez Spółkę kredyty bankowe o zmiennej stopie procentowej oraz obligacje narażone są na ryzyko zmiany przepływów pieniężnych w wyniku zmian stóp procentowych. Spółka nie zabezpiecza się przed ryzykiem stopy procentowej. Krótkoterminowe należności i zobowiązania nie są narażone na ryzyko stopy procentowej.

### Analiza wrażliwości Spółki na zmiany stóp procentowych

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

	31-gru-13		31-gru-12	
	wzrost	spadek	wzrost	spadek
	1%	1%	1%	1%
Instrumenty o zmiennej stopie procentowej	<b>467</b>	<b>(467)</b>	<b>237</b>	<b>(237)</b>

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

### Ryzyko kursowe

Ryzyko kursowe nie występuje w spółce Wikana S.A. Wszystkie transakcje zawierane są w złotych polskich. Udzielone pożyczki i przyznane kredyty także denominowane są w złotych polskich. Spółka nie posiada należności ani zobowiązań denominowanych w walutach obcych. Spółka nie posiada także środków pieniężnych w walutach obcych.

### Ryzyko płynności

Płynność finansowa jest monitorowana w Spółce na bieżąco. Dotyczy to zarówno płynności w okresie kilku następnych dni, jak i okresu kilku najbliższych lat.

Zarząd Wikana S.A. dokonał oceny przewidywanej sytuacji płynnościowej spółki Wikana S.A. w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego jednostkowego sprawozdania finansowego.

Podstawowym celem analizy było określenie źródeł spłaty zobowiązań krótkoterminowych, wynikających przede wszystkim z tytułu wyemitowanych obligacji i zaciągniętych kredytów oraz zobowiązań handlowych (w tym zobowiązań wynikających z realizowanych projektów deweloperskich).

Na dzień 31 grudnia 2013 roku łączna kwota zobowiązań Wikana S.A. przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) oraz rezerw o charakterze krótkoterminowym wynosi 62 119 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów, odsetek od wyemitowanych obligacji, zobowiązania handlowe oraz przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 18 298 tys. zł odpowiada kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 62 119 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota 43 821 tys. zł tj. pomniejszona o kwotę przychodów przyszłych okresów, które zgodnie z metodologią rozliczania projektów deweloperskich (określoną MSR 18) zostaną ujawnione w przychodach ze sprzedaży mieszkań po przekazaniu ich klientom. Ewentualna spłata tych zobowiązań 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 należy zdecydowanie wykluczyć.

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

a) Zarząd Wikana S.A. szacuje, że w 2014 roku Spółka podpisze umowy deweloperskie na ok. 29 mieszkań oraz 8 lokali usługowych.

b) Nadwyżki gotówki generowane będą z transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Wikana S.A.

c) Gotówka pozyskana w ramach transakcji ze spółkami zależnymi w ramach Grupy Kapitałowej Wikana S.A. Ze względu na fakt, iż zadłużenie Wikana S.A., w tym przede wszystkim wynikające z wyemitowanych obligacji jest wykorzystywane w znacznej części do finansowania spółek zależnych (np. spółki celowe realizujące projekty deweloperskie) naturalnym jest fakt, iż będą one w znacznym stopniu partycypować w jego obsłudze. Spółka Wikana będzie pozyskiwała środki finansowe ze spółek należących do jej grupy kapitałowej, m.in. w ramach pożyczek.

Ponadto zarząd Spółki analizuje szereg rozwiązań mających na celu pozyskanie dodatkowych środków finansowych gwarantujących poziom płynności Spółki wspierających obsługę zobowiązań finansowych i handlowych. W ramach powyższych w zaawansowanym stadium przygotowań jest emisja akcji (w ramach oferty prywatnej), emisja obligacji, pozyskanie nowych kredytów bankowych, zarówno refinansujących spłatę dotychczasowych zobowiązań, jak i finansujących realizację projektów deweloperskich.

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

Zdaniem zarządu Spółki, m.in. dzięki prowadzonym od początku roku 2014 działaniom naprawczym, jak również zdywersyfikowaniu sprzedaży lokali mieszkalnych, nie ma istotnego zagrożenia działalności Spółki w okresie 12 miesięcy od dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego. Zarząd jest przekonany, że będzie w stanie zapewnić Spółce odpowiednie środki finansowe do obsługi zobowiązań finansowych i handlowych oraz niezakłóconego prowadzenia działalności, w tym realizacji projektów deweloperskich.

#### **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 2013 roku i 31 grudnia 2012 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**

Spółka definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Spółkę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem.

Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2013 roku 36,1% (31 grudnia 2012 r.: 44,0 %). Spółka 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.

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

**a) Instrumenty finansowe - Aktywa**

**Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
Pożyczki udzielone i należności własne - powiązane	<b>34 059</b>	<b>31 826</b>
<i>Pożyczka</i>	19 212	13 825
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	14 847	18 001
Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe	<b>2 783</b>	<b>3 801</b>
<i>Pożyczka</i>	1 884	1 785
<i>Należności z tytułu dostaw i usług</i>	899	2 016
Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności	-	-
Aktywa dostępne do sprzedaży	<b>10 191</b>	<b>16 893</b>
<i>Wartość udziałów w spółkach powiązanych</i>	10 191	16 893
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej dodatniej	-	-
Środki pieniężne	<b>349</b>	<b>541</b>
<i>Środki pieniężne</i>	349	541
	<b>47 382</b>	<b>53 061</b>

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

w tysiącach złotych

	31-gru-13	31-gru-12
<b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b>		
<i>zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu</i>	-	-
<i>kontrakty terminowe</i>	-	-
<b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>	<b>67 675</b>	<b>46 110</b>
<i>kredyty bankowe i pożyczki wyceniane wg. zamortyzowanego kosztu</i>	22 294	15 032
<i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>	15 284	2 470
<i>zobowiązania z tytułu obligacji</i>	29 260	27 620
<i>kaucje</i>	788	887
<i>zobowiązania z tytułu leasingu finansowego</i>	49	101
Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej	-	-
	<b>67 675</b>	<b>46 110</b>

### 33. Leasing operacyjny

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingobiorcą

W spółce nie występuje leasing operacyjny, w którym Spółka jest leasingobiorcą.

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
do roku	1	1
1 do 5 lat	5	5
powyżej 5 lat	5	5
	<b>11</b>	<b>11</b>

Spółka jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2013 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 1 tys. zł (31 grudnia 2012: 1 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku opłaty czynszowe w kwocie 8 tys. zł zaksięgowano jako pozostałe koszty operacyjne - koszty wynajmu powierzchni /leasing operacyjny (31 grudnia 2012: 8 tys. zł).

#### Umowy leasingu operacyjnego, w których Spółka jest leasingodawcą

Spółka wynajęła nieruchomość inwestycyjną położoną w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

<i>w tysiącach złotych</i>	31-gru-13	31-gru-12
do roku	11	10
1 do 5 lat	55	50
powyżej 5 lat	55	50
	<b>121</b>	<b>110</b>

### 34. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim przyszłych zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów oraz zakupu gruntów z tytułu podpisanych umów przedwstępnych.

Całkowita kwota zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 0 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 0 tys. zł). Inwestycje deweloperskie są realizowane za pośrednictwem Spółek celowych.

### 35. 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 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. Spółka stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

W dniu 19 grudnia 2013 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 2 500 tys. zł spółce zależnej Multiserwis S.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 14 grudnia 2004 roku umowy o kredyt w rachunku bieżącym Pekao pomiędzy Multiserwis S.A. a Bankiem Pekao S.A.

W dniu 24 lipca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 200 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 24 lipca 2012 roku umowy o kredyt obrotowy pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. a Bankiem Spółdzielczym w Białej Podlaskiej.

W dniu 26 października 2012 roku Spółka udostępniła nieruchomości pod zabezpieczenie hipoteczne do kwoty 3 150 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 29 września 2011 roku umowy o kredyt rewolwingowy pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. a BGŻ S.A.

W dniu 13 września 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 7 420 tys. zł spółce zależnej Wikana Bioenergia Sp. z o.o. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 13 września 2012 roku umowy o kredyt inwestycyjny pomiędzy Wikana Bioenergia Sp. z o.o. a bankiem BOŚ S.A.

W dniu 7 maja 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 8 709 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 26 kwietnia 2012 roku umowy o kredytu na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 15 października 2012 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 894 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 12 października 2012 roku umowy o kredytu na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 17 stycznia 2013 roku Spółka dokonała zastawu rejestrowego na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. oraz udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 732 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 17 stycznia 2013 roku umowy o kredytu na finansowanie nieruchomości komercyjnej pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa S.K.A. a Deutsche Bank PBC S.A.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 601 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 11 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 5 287 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 11 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 27 czerwca 2012 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 6 878 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 27 czerwca 2012 roku umowy leasingu operacyjnego pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a Bankowy Leasing Sp. z o.o.

W dniu 16 grudnia 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 4 940 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 16 grudnia 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a BFL Nieruchomości Sp. z o.o.

W dniu 09 listopada 2011 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 3 123 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 09 listopada 2011 roku umowy leasingu kapitałowego pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc S.K.A. a BFL Nieruchomości Sp. z o.o..

W dniu 22 marca 2013 roku Spółka udzieliła poręczenia w formie weksla własnego do kwoty 414 tys. zł spółce zależnej Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 12 marca 2013 roku umowy pożyczki pomiędzy Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle S.K.A. a Pragma Faktoring S.A.

W dniu 16 sierpnia 2013 roku Spółka udzieliła gwarancji spłaty zobowiązań do kwoty 9 000 tys. zł spółce zależnej Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta S.K.A. obejmującego zobowiązania istniejące, jak i mogące powstać z tytułu zawartej w dniu 06 marca 2013 roku umowy kredytowej pomiędzy Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta S.K.A. a Raiffeisen Bank Polska S.A.

Spółka została pozwana przez REM II Sp. z o.o. w dniu 21.08.2013 z tytułu faktury VAT za umowę o roboty budowlane dla inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie. Wartość przedmiotu sporu wynosi 118 tys. zł. - sprawa jest w toku

Spółka została pozwana w dniu 30.08.2013 przez Fabrykę Okien Szewpol Plus Sp. z o.o. z tytułu faktury VAT za dostawę okien inwestycja Osiedle Panorama w Rzeszowie. Wartość przedmiotu sporu wynosi 14 tys. zł - sprawa jest w toku

Spółka została pozwana w dniu 02.09.2013 przez VIS-POL Bogdan Skąła z tytułu faktury VAT za umowę o wykonanie robót budowlanych. Wartość przedmiotu sporu wynosi 37 tys. zł. - sprawa w toku

W dniu 22.11.2013 do Spółki wpłynął pozew od Pani Beaty Szykułskiej Biuro Obsługi Nieruchomości i Doradztwa Inwestycyjnego BONDI z tytułu faktury VAT. Wartość przedmiotu sporu wynosi 29 tys. zł.

W dniu 22.11.2013 Spółka została pozwana przez Grupę Wydawniczą Słowo Sp. z o.o. w Nadarzynie z tytułu faktury VAT. Wartość przedmiotu sporu wynosi 8 tys. zł. Sprawa w toku.

W dniu 09.12.2013 Spółka została pozwana przez PUPH DAR -POL Dariusz Pelczar z tytułu faktury VAT za usługi na inwestycji w Rzeszowie. Wartość przedmiotu sporu wynosi 5 tys. zł. Sprawa jest w toku.

W dniu 21.11.2013 Spółka została pozwana przez SPEC - BUD Przedsiębiorstwo Renowacji i Konserwacji Budowli Kimak Piotr z tytułu faktury VAT (Umowa o wykonanie robót budowlanych na Osiedle Narutowicza w Biłgoraju ). Wartość przedmiotu sporu wynosi 46 tys. Sprawa jest w toku.

W dniu 22.11.2013 Spółka została pozwana przez firmę BETA Z. Ciuba, R. Pomianek. K. Bereś z tytułu faktury VAT za umowa o roboty budowlane w inwestycji Zielone Tarasy w Rzeszowie. Wartość przedmiotu sporu wynosi 31 tys. zł. Sprawa jest w toku.

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

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 28.

### 36. Transakcje z podmiotami powiązаными

#### Wynagrodzenia kadry kierowniczej

Spółka, oprócz wynagrodzenia zasadniczego oraz płatności na rzecz Zakładu Ubezpieczeń Społecznych (składki na świadczenia emerytalne), wypłaca kadrze kierowniczej wynagrodzenia na podstawie umowy o świadczenie usług i wynagrodzenie z tytułu pełnienia funkcji Członka Zarządu.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-13 31-gru-13</b>	<b>01-sty-12 31-gru-12</b>
<i>Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu</i>	284	277
<i>Krzysztof Szalitow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r.</i>	194	-
<i>Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.</i>	26	120
<i>Tomasz Demdendecki - Wiceprezes Zarządu od 22 października 2013 r.</i>	28	-
	<b>532</b>	<b>397</b>

#### Wynagrodzenia kadry kierowniczej z tytułu pełnienia funkcji we władzach jednostkach zależnych.

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-13 31-gru-13</b>	<b>01-sty-12 31-gru-12</b>
<i>Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu</i>	46	6
<i>Krzysztof Szalitow- Wiceprezes Zarządu od 10 maja 2013 r.</i>	28	-
<i>Tomasz Grodzki - Wiceprezes Zarządu do 10 maja 2013 r.</i>	83	68
<i>Tomasz Demdendecki - Wiceprezes Zarządu od 22 października 2013 r.</i>	14	-
	<b>171</b>	<b>74</b>

#### Wynagrodzenie Rady Nadzorczej

<i>w tysiącach złotych</i>	<b>01-sty-13 31-gru-13</b>	<b>01-sty-12 31-gru-12</b>
<i>Krzysztof Misiak</i>	30	30
<i>Adam Buchajski</i>	30	30
<i>Agnieszka Buchajska</i>	30	30
<i>Piotr Zawisłak</i>	30	30
<i>Tomasz Filipiak</i>	30	30
	<b>150</b>	<b>150</b>



**Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi**

w tysiącach złotych

	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
<b>Sprzedaż produktów i usług</b>				
Jednostki zależne w tym:	<b>10 796</b>	<b>10 456</b>	<b>14 847</b>	<b>18 001</b>
TBS WIKANA Sp. z o.o.	15	2	39	3
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	63	62	61	46
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO SKA	112	387	711	496
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA SKA	49	175	4	125
ZIELONE TARASY S.A.	33	23	66	24
MULTISERWIS S.A.			-	5
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	124	81	222	68
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA	28	1 125	1 324	1 585
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO SKA	108	2 608	4 358	7 868
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 OSIEDLE SKA	128	491	52	400
WIKANA BIOENERGIA Sp. z o.o.	20	17	11	36
WIKANA BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	10	10	19	14
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA	10	10	1 215	2 030
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA SKA	31	5 418	5 116	5 219
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA SKA	28	21	61	26
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	46	-	146	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA SKA	27	-	33	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA SKA	33	-	41	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PODPROMIE SKA	1	-	1	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZIELONE TARASY SKA	9 095	-	15	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	5	-	367	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA SKA	801	-	985	-
WIKANA INVEST Sp. z o.o.	29	26	-	56
	<b>10 796</b>	<b>10 456</b>	<b>14 847</b>	<b>18 001</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
<b>Zakup produktów i usług</b>				
Jednostki zależne w tym:	<b>13 158</b>	<b>1 271</b>	<b>12 809</b>	<b>745</b>
Multiserwis S.A.	2	3	2	2
TBS WIKANA Sp. z o.o.	5	5	22	46
Wikana BIOENERGIA Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	5		2	
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Sp. z o.o.	31	765	5	494
WIKANA PROJECT Sp. z o.o.	210	442	10	78
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA	3 568		3 507	
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 MIASTECZKO SKA	27	20		27
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC SKA	8	6	2	8
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA SKA	3	3	94	75
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA	6	2	3	3
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA	8 798	5	9 161	6
WIKANA NIERUCHOMOŚCI Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA	26	5	1	6
WIKANA PROPERTY Sp. z o.o.	39	-	-	-
WIKANA PROPERTY Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	430	-	-	-
WIKANA INVEST Sp. z o.o.	-	15	-	-
	<b>13 158</b>	<b>1 271</b>	<b>12 809</b>	<b>745</b>

w tysiącach złotych	Wartość transakcji w okresie		Nierozliczone saldo na dzień	
	01-sty-13 31-gru-13	01-sty-12 31-gru-12	31-gru-13	31-gru-12
<b>Otrzymane dywidendy</b>				
Multiserwis S.A.	2 900	-	-	-
	<b>2 900</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

w tysiącach złotych	Nierozliczone saldo na dzień					Nierozliczone saldo na dzień
	31-gru-12	Zaciągnięcia	Wartość transakcji w okresie			
			Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	
<b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b>						
Wikana Project Sp. z o.o.	1 137	110	926	45	-	366
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	-	579	31	10	-	558
TBS Wikana Sp. z o.o.	-	7	-	-	-	7
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA S.K.A.	-	179	-	3	-	182
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle S.K.A.	650	876	598	62	-	990
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	2	-	-	-	-	2
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.	2	-	-	-	2	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A.	-	93	93	-	-	
MULTISERWIS S.A.	353	1 100	84	75	-	1 444
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETA SKA	49	-	-	3	-	52
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA SKA	49	-	49	2	-	2
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO SKA	-	67	-	2	-	69
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością BETULA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością CORYLUS SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością GAMMA SKA	-	49	-	-	-	49
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KAPPA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością JOTA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ZETA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMIKRON SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ROSA SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością MAGNOLIA SKA	-	14	-	-	-	14

Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LARIX SKA	-	14	-	-	-	14
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością SIGMA SKA	-	49	-	-	-	49
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	-	49	-	-	-	49
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością OMEGA SKA	-	49	-	-	-	49
Wikana Property Sp. z o.o.	45	65	110	1	1	-
	<b>2 287</b>	<b>3 426</b>	<b>1 891</b>	<b>203</b>	<b>3</b>	<b>4 022</b>

	Nierozliczone	Wartość transakcji w okresie				Nierozliczone	
	saldo na dzień	31-gru-12	Udzielenie	Spłaty kapitału	Naliczenia odsetek	Spłaty odsetek	saldo na dzień
<b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b>							
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	1 518	2 246	-	113	20	3 857	
WIKANA Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ALFA SKA	1 042		50	28	-	1 020	
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA	133	51	57	7	-	134	
MULTISERWIS S.A.	50	-	50	2	2	-	
Wikana Property Sp. z o.o.	-	693	290	10	-	413	
Wikana Inwest Sp. z o.o.*	4	-	4	-	-	-	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KROSNO S.K.A.	644	12	324	23	-	355	
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością PANORAMA S.K.A.	-	425	-	3	-	428	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością KOMERC S.K.A.	3 251	2 333	1 379	135	-	4 340	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.	537	-	229	1	309	-	
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	356	-	113	17	24	236	
Wikana Project Sp. z o.o.	13	-	13	-	-	-	
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością DELTA SKA	-	229	-	3	-	232	
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA	-	5 846	5 846	72	-	72	
Zielone Tarasy S.A.	83	142	111	5		119	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 S.K.A.	420	188	-	25	2	631	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko S.K.A.	280	1 791	992	20	-	1 099	
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 MARINA S.K.A.	5 494	6 152	10 985	517	-	1 178	
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LAMDA SKA	-	5 077	-	21	-	5 098	
	<b>13 825</b>	<b>25 185</b>	<b>20 443</b>	<b>1 002</b>	<b>357</b>	<b>19 212</b>	

### 37. Informacja o wynagrodzeniu podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych

W dniu 31 stycznia 2014 roku Rada Nadzorcza Wikana S.A., działając na podstawie § 30 Statutu Spółki, dokonała wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych. Podmiotem uprawnionym do badania sprawozdań finansowych została wybrana spółka CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa z siedzibą w Warszawie (00-336), przy ul. Mikołaja Kopernika 34, wpisana na listę podmiotów uprawnionych do badania sprawozdań finansowych prowadzoną przez Krajową Radę Biegłych Rewidentów pod nr 3767.

Umowa ze spółką CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością spółka komandytowa o dokonanie badania została zawarta w dniu 3 lutego 2014 roku. Wynagrodzenie z tytułu badania jednostkowego i skonsolidowanego sprawozdania finansowego Wikana S.A. za 2013 rok wynosi 105 tys. zł. Wynagrodzenie z tytułu świadczenia pozostałych usług wynosi 42 tys. zł.

### 38. Podmioty zależne

#### Podmioty należące do Grupy Kapitałowej Wikana S.A.

#### Udział %

	31-12-2013	31-12-2012
Wikana Bioenergia Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Project Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.	100%	100%
Multiserwis S.A.*****	93,89%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA*	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA*	100%	100%
Zielone Tarasy S.A.**	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA*	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA*	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA*	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA*	100%	100%
Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA***	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA*	100%	100%
Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA****	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA****	100%	100%
Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Property Sp. z o.o.	100%	100%
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA****	100%	-
Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA****	100%	-
Wikana Invest Sp. z o.o.*****	-	100%

\* Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem w Spółkach jest Wikana Nieruchomości Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

\*\* Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Podmiot zależny w roku 2013 przekształcił się ze Spółki Komandytowo-Akcyjnej.

\*\*\* Pośredni udział Wikana S.A. poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, który posiada 100% akcji w podmiocie zależnym. Komplementariuszem w Spółkach jest Wikana Bioenergia Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

\*\*\*\* 100% udziałów w Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA zostało sprzedane w roku 2013 do Wikana Project Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

\*\*\*\* Spółki zostały założone w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A.

\*\*\*\*\* 100% udziałów w Wikana Invest Sp. z o.o. zostało sprzedane w roku 2013 do Polska Tektura Sp. z o.o., podmiot niepowiązany z Wikana S.A.

\*\*\*\*\* 6,11% udziałów w Multiserwis S.A. zostało sprzedane w roku 2013 do podmiotów niepowiązanych z Wikana S.A.

### 39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania

Wybrane dane finansowe zostały przeliczone na euro według następujących zasad:

Poszczególne pozycje aktywów i pasywów bilansu - według średniego kursu obowiązującego na 31 grudnia 2013 roku: 4,1472 PLN/EUR (na 31 grudnia 2012 r.: 4,0882 PLN/EUR)

Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów - według kursu stanowiącego średnią arytmetyczną średnich kursów ustalonych przez Narodowy Bank Polski na ostatni dzień każdego zakończonego miesiąca w 2013 roku 4,2110 PLN/EUR; (w 2012 r.: 4,1736 PLN/EUR).

#### Poszczególne pozycje aktywów i pasywów

Pozycja bilansu	31-12-2013		31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
<b>Aktywa razem</b>	<b>133 185</b>	<b>32 114</b>	<b>123 194</b>	<b>30 134</b>
Aktywa trwałe	31 460	7 586	35 787	8 754
Aktywa obrotowe	101 725	24 529	87 407	21 380
<b>Pasywa razem</b>	<b>133 185</b>	<b>32 114</b>	<b>123 194</b>	<b>30 134</b>
Kapitał własny	42 133	10 159	54 181	13 253
Zobowiązania długoterminowe	28 933	6 977	40	10
Zobowiązania krótkoterminowe	62 119	14 979	68 973	16 871

### Poszczególne pozycje sprawozdania z całkowitych dochodów

Pozycja w sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta	01-01-2013 - 31-12-2013		01-01-2012 - 31-12-2012	
	PLN	EUR	PLN	EUR
<i>w tysiącach złotych</i>				
Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe	25 296	6007,1242	24 598	5 894
Koszt własny sprzedaży	(22 421)	(5 324)	(22 260)	(5 334)
<b>Zysk brutto na sprzedaży</b>	<b>2 875</b>	<b>683</b>	<b>2 338</b>	<b>560</b>
Koszty sprzedaży	(710)	-169	(3 040)	(728)
Koszty ogólnego zarządu	(3 712)	(882)	(3 643)	(873)
Pozostałe przychody operacyjne	812	193	2 964	710
operacyjne	(6 896)	-1 638	(8 856)	(2 122)
Zyski z inwestycji	4 786	1 137	6 741	1 615
<b>Zysk na działalności operacyjnej</b>	<b>-2 845</b>	<b>7</b>	<b>-3 496</b>	<b>-277</b>
Koszty finansowe netto	(9 118)	(2 165)	(36 523)	(8 751)
<b>Zysk przed opodatkowaniem</b>	<b>-11 963</b>	<b>-2 158</b>	<b>-40 019</b>	<b>-9 028</b>
Podatek dochodowy	(85)	(20)	2 715	651
<b>Zysk netto za rok obrotowy</b>	<b>-12 048</b>	<b>-2 178</b>	<b>-37 304</b>	<b>-8 378</b>

#### 40. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie od 1 stycznia 2013 do 31 grudnia 2013 roku, oraz znaczące zdarzenia po dniu 31 grudnia 2013 roku.

Rada Nadzorcza w dniu 3 stycznia 2013 podjęła uchwałę, wprowadzającą zmianę w § 19 Statutu zgodnie z uchwałą Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Spółki. Przedmiotowa zmiana Statutu wprowadza możliwość wypłaty dywidendy w formie rzeczowej. Zmiana statutu została zarejestrowana w dniu 22 stycznia 2013 r.

W dniu 27 lutego 2013 r. Rada Nadzorcza podjęła Uchwałę nr 1/II/2013 w zakresie zmiany podmiotu uprawnionego do badania jednostkowego oraz skonsolidowanego Spółki za 2012 rok poprzez wyrażenie zgody na: rozwiązanie umowy z firmą DORADCA Zespół Doradców Finansowo - Księgowych Sp. z o.o. i dokonanie wyboru nowego podmiotu - ECA Seredyński i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie przy ul. Moniuszki 50;

W dniu 16 lipca 2013 r. Zarząd podjął uchwałę nr 3/VII/2013 w sprawie emisji obligacji serii A oraz nr 4/VII/2013 w sprawie emisji obligacji serii B, na podstawie których Spółka wyemitowała:

- 20.530 zwykłych, zabezpieczonych obligacji na okaziciela serii A, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda oraz cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł każda,
  - 7.612 zwykłych, niezabezpieczonych obligacji na okaziciela serii B, o wartości nominalnej 1.000,00 zł każda oraz cenie emisyjnej równej 1.000,00 zł każda,
- rozpoczynając tym samym Program Emisji Obligacji Spółki o łącznej wartości 33.612.000,00 zł.

W dniu 17 lipca 2013 r. nastąpił przydział obligacji serii A i serii B na podstawie Uchwał Zarządu nr 5/VII/2013 w sprawie przydziału obligacji serii A oraz nr 6/VII/2013 w sprawie przydziału obligacji serii B.

W dniu 7 sierpnia 2013 r. Spółka dokonała sprzedaży na rzecz spółki zależnej Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A. inwestycji pod nazwą Zielone Tarasy etap II, obejmującej realizację trzech budynków (H,I,K) mieszkalnych wielorodzinnych z niezbędną infrastrukturą przy ul. Św. Rocha w Rzeszowie.

W dniu 10 września 2013 r. nastąpiło przekroczenie przez Dekra Holdings Limited 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w wyniku nabycia w transakcji pakietowej zrealizowanej na WGPW S.A. 1.111.000 akcji WIKANA S.A.



W dniu 23 września 2013 r. nastąpiło przekroczenie przez Dekra Holdings Limited 16% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki w wyniku transakcji pakietowej sesyjnej dokonanej na WGPW S.A., rozliczonej w dniu 23 września 2013 r.

W dniu 22 października 2013 r. zostały założone następujące podmioty, dla których akcjonariuszem została Wikana S.A.:

- 1) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Acer SKA
- 2) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA
- 3) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA
- 4) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA
- 5) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA
- 6) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA
- 7) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA
- 8) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA
- 9) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA
- 10) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA
- 11) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA
- 12) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA
- 13) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA
- 14) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA
- 15) Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA

W dniu Rada Nadzorcza podjęła uchwały w przedmiocie ustalenia Zarządu Spółki w składzie trzyosobowym wraz z powołaniem na Członka Zarządu Pana Tomasza Demenckiego.

W dniu 12 listopada zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych 7.612 obligacje na okaziciela serii B.

W dniu 6 grudnia 2013 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie budynku mieszkalnego wielorodzinnego w inwestycji pod nazwą Klonowy Park budynek A zlokalizowanego w Janowie Lubelskim przy ul. Sowiakowskiego. Dotychczas sprzedano 13 lokali mieszkalnych z 21 dostępnymi w tej inwestycji.

W dniu 17 grudnia 2013 r. Spółka uzyskała pozwolenie na użytkowanie dwóch budynków mieszkalnych wielorodzinnych w inwestycji pod nazwą Osiedle Marina A1 i A2 z usługami i garażami podziemnymi zlokalizowanymi w Lublinie przy ul. Ks. Ludwika Żeromskiego. Wszystkie mieszkania w tej inwestycji zostały sprzedane (96 lokali mieszkalnych).

W dniu 19 grudnia 2013 r. Spółka zawarła z Polska Tektura Sp. z o.o. z siedzibą w Bydgoszczy umowę sprzedaży udziałów w spółce Wikana Invest Sp. z o.o. Przeniesienie własności udziałów na nabywcę nastąpiło w dniu podpisania umowy.

#### **Okres od dnia 1 stycznia 2014 r. do dnia sporządzenia niniejszego sprawozdania finansowego.**

W dniu 27 stycznia 2014 r. Pan Tomasz Demendecki zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

W dniu 28 stycznia 2014 r. Pan Krzysztof Szaliłow zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 28 stycznia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 28 stycznia 2014 r. podjęła uchwały w przedmiocie ustalenia Zarządu w składzie dwuosobowym, zmiany funkcji pełnionej w Zarządzie Spółki przez Pana Sylwestra Bogackiego oraz powołania do Zarządu Pana Sławomira Horbaczewskiego z powierzeniem funkcji Prezesa Zarządu.

W dniu 29 stycznia 2014 r. nastąpiła zmiana wysokości udziału Ipnihome Limited w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy Spółki, wskutek transakcji zbycia akcji WIKANA S.A. poprzez opłacenie certyfikatów inwestycyjnych AGIO RB FIZ zarządzanych przez AgioFunds TFI S.A.

W dniu 29 stycznia 2014 r. nastąpiło przekroczenie przez AGIO RB Fundusz Inwestycyjny Zamknięty, zarządzane przez Towarzystwo Funduszy Inwestycyjnych S.A. z siedzibą w Warszawie, progu 5% udziału w ogólnej liczbie głosów na Walnym Zgromadzeniu Akcjonariuszy WIKANA S.A. wskutek nabycia akcji Spółki, poprzez wpłaty na certyfikaty inwestycyjne serii 002.

W dniu 30 stycznia 2014 r. nastąpiła zmiana Warunków Emisji Obligacji serii A w zakresie zabezpieczenia wierzytelności obligatariuszy z tytułu emisji obligacji w postaci hipoteki umownej łącznej - zmniejszenie liczby nieruchomości na których Spółka zobowiązała się do ustanowienia hipoteki.

Rada Nadzorcza w dniu 31 stycznia podjęła uchwałę o dokooptowaniu do swojego składu Pana Tomasza Dukay z powierzeniem funkcji Członka Rady Nadzorczej od dnia 1 lutego 2014 r.

W dniu 31 stycznia 2014 r. Pana Piotr Zawiślak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 1 lutego 2014 r.

W dniu 7 kwietnia 2014 r. zostały zarejestrowane w depozycie papierów wartościowych 20.530 obligacje na okaziciela serii A, wyemitowane przez Spółkę.

W dniu 24 kwietnia 2014 r. Pan Sylwester Bogacki zrezygnował z pełnienia funkcji Wiceprezesa Zarządu z dniem 30 kwietnia 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 24 kwietnia 2014 r. podjęła uchwałę w przedmiocie: ustalenia Zarządu Spółki w składzie trzyosobowym, powołania do Zarządu Pana Roberta Pydzika z powierzeniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r. oraz powołania do Zarządu Pani Agnieszki Maliszewskiej, z powierzeniem funkcji Członka Zarządu od dnia 1 maja 2014 r.

*Robert Pydzik*  
/Członek Zarządu/

*Sławomir Horbaczewski*  
/Prezes Zarządu/

*Agnieszka Maliszewska*  
/Członek Zarządu/

*Bożena Wincentowicz*  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku