

**Grupa Kapitałowa Wikana S.A.**

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



## OPINIA NIEZALEŻNEGO BIEGŁEGO REWIDENTA

Dla Akcjonariuszy i Rady Nadzorczej Wikana S.A.

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

Za sporządzenie zgodnego z obowiązującymi przepisami skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdania z działalności Grupy Kapitałowej odpowiedzialny jest kierownik Jednostki Dominującej.

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

Naszym zadaniem było zbadanie i wyrażenie opinii o zgodności z wymagającymi zastosowania zasadami (polityką) rachunkowości Grupy Kapitałowej tego skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz czy rzetelnie i jasno przedstawia ono, we wszystkich istotnych aspektach, sytuację majątkową i finansową, jak też wynik finansowy Grupy Kapitałowej.

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

Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego przeprowadziliśmy stosownie do postanowień:

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



Badanie skonsolidowanego sprawozdania finansowego zaplanowaliśmy i przeprowadziliśmy w taki sposób, aby uzyskać racjonalną pewność, pozwalającą na wyrażenie opinii o sprawozdaniu. W szczególności badanie obejmowało sprawdzenie poprawności zastosowanych przez Jednostkę Dominującą oraz jednostki zależne zasad (polityki) rachunkowości i sprawdzenie – w przeważającej mierze w sposób wrywkowy – podstaw, z których wynikają liczby i informacje zawarte w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym, jak i całościową ocenę skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

Uważamy, że badanie dostarczyło wystarczającej podstawy do wyrażenia opinii.

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

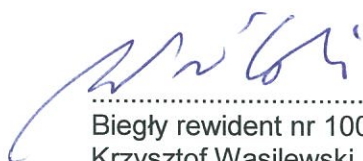
- a) przedstawia rzetelnie i jasno informacje istotne dla oceny sytuacji majątkowej i finansowej Grupy Kapitałowej na dzień 31 grudnia 2013 r., jak też jej wyniku finansowego za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.,
- b) zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości,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

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

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 112.954 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w nocie 33 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Grupa Kapitałowa naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w nocie 26 Informacji objaśniających.
3. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.

4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

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



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

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

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

Warszawa, 26 maja 2014 roku

**Grupa Kapitałowa Wikana S.A.**

Raport z badania skonsolidowanego  
sprawozdania finansowego  
Rok obrotowy kończący się  
31 grudnia 2013 r.



## Spis treści

I.	<b>CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU</b>	4
1.	Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej	4
1.1.	Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej	4
1.2.	Przedmiot działalności Jednostki Dominującej	4
1.3.	Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej	4
1.4.	Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych	4
1.5.	Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej	5
1.6.	Zarząd Jednostki Dominującej	5
1.7.	Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	6
1.8.	Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej	8
2.	Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający	9
3.	Dane identyfikujące podmiot uprawniony i kluczowego biegłego rewidenta	10
3.1.	Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych	10
3.2.	Kluczowy biegły rewident	10
3.3.	Informacje o umowie na usługę poświadczającą, terminach przeprowadzonego badania i niezależności	10
II.	<b>CZĘŚĆ ANALITYCZNA RAPORTU</b>	11
1.	Dane finansowe Grupy Kapitałowej	11
1.1.	Skonsolidowany bilans	11
1.2.	Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów	12
2.	Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej	13
III.	<b>CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU</b>	15
1.	Zakres badania	15
2.	Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego	15

3.	Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej	15
4.	Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej	15
5.	Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej	16
6.	Informacja o opinii biegłego rewidenta	16



## I. CZĘŚĆ OGÓLNA RAPORTU

### 1. Dane identyfikujące i podstawowe informacje o Grupie Kapitałowej i Jednostce Dominującej

#### 1.1. Nazwa, forma prawna i siedziba Jednostki Dominującej

Wikana Spółka Akcyjna  
ul. Cisowa 11  
20-703 Lublin

#### 1.2. Przedmiot działalności Jednostki Dominującej

Zgodnie ze statutem Jednostki Dominującej przedmiotem jej działalności jest przede wszystkim:

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

#### 1.3. Podstawa prawna działalności Jednostki Dominującej

Jednostka Dominująca została utworzona w styczniu 1994 roku pod firmą ZPO ELPO S.A. i wpisana do rejestru prowadzonego przez Sąd Rejonowy w Legnicy, Wydział V Gospodarczy pod numerem RHB 1085. W sierpniu 1999 roku Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Masters S.A. W dniu 20 stycznia 2003 r. Jednostka Dominująca została zarejestrowana w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem KRS 0000144421. Na podstawie uchwały z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. postanowiono o połączeniu spółki Masters S.A. zarejestrowanej w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000144421 ze spółką Wikana S.A. zarejestrowaną w Sądzie Rejonowym w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy pod numerem KRS 0000296052. Zgodnie z uchwałą z dnia 12 stycznia 2009 roku Nadzwyczajnego Walnego Zgromadzenia Masters S.A. w sprawie połączenia spółek Masters S.A. oraz Wikana S.A. Jednostka Dominująca zmieniła nazwę na Wikana S.A. Sąd Rejonowy w Lublinie, XI Wydział Gospodarczy zarejestrował połączenie Spółek w dniu 13 marca 2009 r. Jednostka Dominująca została utworzona na czas nieoznaczony i prowadzi działalność na podstawie statutu z dnia 13 stycznia 1995 roku z późniejszymi zmianami. Obecnie akta Spółki znajdują się w Sądzie Rejonowym Lublin-Wschód w Lublinie z siedzibą w Świdniku, VI Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego.

#### 1.4. Rejestracja Jednostki Dominującej dla celów rozliczeń skarbowych i celów statystycznych

NIP: 6910019382  
REGON: 390284802



## 1.5. Kapitał zakładowy Jednostki Dominującej

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

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

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

\* podmiot kontrolowany przez Pana Adama Buchajskiego. Ponadto Pan Adam Buchajski posiada bezpośrednio 3,13% akcji Jednostki Dominującej. 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 Jednostki Dominującej, co stanowi 62,49% udziału w głosach.

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

## 1.6. Zarząd Jednostki Dominującej

Funkcję kierownika Jednostki Dominującej sprawuje Zarząd.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 1.7. Informacje o jednostkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Na dzień 31 grudnia 2013 r. w skład Grupy Kapitałowej Wikana S.A. wchodziły następujące jednostki:

- Wikana S.A. – Jednostka Dominująca,
- Wikana Bioenergia Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Project Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Multiserwis S.A.\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 93,89%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Zielone Tarasy S.A.\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Sp. z o.o. – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA\*\*\*\*\* – jednostka zależna w 100%,

- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 100%,
- Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA\*\*\*\*\*  
– jednostka zależna w 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 Multiservis S.A. zostało sprzedane w roku 2013 do podmiotów niepowiązanych z Wikana S.A.

Wszystkie powyższe jednostki zostały objęte skonsolidowanym sprawozdaniem finansowym Grupy Kapitałowej Wikana S.A. sporządzonym za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. przy zastosowaniu metody konsolidacji pełnej.

## 1.8. Informacje o badaniu sprawozdań finansowych jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej

Przeprowadziliśmy badanie sprawozdania finansowego Jednostki Dominującej Wikana S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. i w dniu 26 maja 2014 roku wydaliśmy o tym sprawozdaniu opinię bez zastrzeżeń, z uzupełniającym objaśnieniem następującej treści:

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

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

Przeprowadziliśmy badania sprawozdań finansowych poniżej wymienionych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. Do dnia sporządzenia niniejszego raportu opinie z badania nie zostały wydane.

- Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA,
- Zielone Tarasy S.A.,
- Multiserwis S.A.

Sprawozdania finansowe pozostałych jednostek zależnych wchodzących w skład Grupy Kapitałowej Wikana S.A. za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r. nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.

## 2. Informacje o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym za rok poprzedzający

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

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

- sprawozdanie finansowe 8 jednostek zależnych objętych tym sprawozdaniem, których udział w sumie bilansowej wynosi 22%, a w przychodach ze sprzedaży 12%, nie było badane przez biegłego rewidenta, jest to zgodne z postanowieniami art. 64 ustawy o rachunkowości;
- w punkcie 8.14 Informacji dodatkowej Spółka wykazuje zobowiązania warunkowe dotyczące spraw spornych w kwocie TPLN 2.094. Zarząd ocenia ryzyko wystąpienia niniejszego zobowiązania jako mało prawdopodobne;
- w bieżącym roku spółka dokonała korekty rozliczenia połączenia z roku 2008, co ma wpływ na wysokość kapitałów własnych. Korekta została opisana w punkcie 8.9 informacji dodatkowej;
- do dnia zakończenia badania Spółka nie opublikowała sprawozdania finansowego za rok poprzedni w Monitorze Polskim B.”

Walne Zgromadzenie Jednostki Dominującej w dniu w dniu 29 czerwca 2013 roku zatwierdziło skonsolidowane sprawozdanie finansowe za poprzedni rok obrotowy.

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

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

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

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

#### **3.1. Podmiot uprawniony do badania sprawozdań finansowych**

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

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

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

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

#### **3.2. Kluczowy biegły rewident**

Krzysztof Wasilewski, biegły rewident nr 10077

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

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

Terminy badania skonsolidowanego sprawozdania finansowego w siedzibie Jednostki Dominującej były następujące:

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

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





## 1.2. Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

	Dane przezeztalcone			
	1.01.2013 - 31.12.2013 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży	1.01.2012 - 31.12.2012 w tys. zł	udział % w przychodach ze sprzedaży
<b>Działalność kontynuowana</b>				
Przychody ze sprzedaży	78 915	100	94 006	100
Koszt własny sprzedaży	(65 755)	(83)	(74 922)	(80)
<b>Zysk brutto ze sprzedaży</b>	<b>13 160</b>	<b>17</b>	<b>19 084</b>	<b>20</b>
Koszty sprzedaży	(5 148)	(6)	(9 596)	(10)
Koszty ogólnego zarządu	(6 931)	(9)	(7 634)	(8)
Pozostałe przychody operacyjne	4 756	6	4 716	5
Pozostałe koszty operacyjne	(13 939)	(18)	(14 681)	(16)
Zyski z inwestycji	110	-	6 484	7
<b>Strata z działalności operacyjnej</b>	<b>(7 992)</b>	<b>(10)</b>	<b>(1 627)</b>	<b>(2)</b>
Koszty finansowe	(11 267)	(14)	(21 317)	(22)
<b>Strata przed opodatkowaniem</b>	<b>(19 259)</b>	<b>(24)</b>	<b>(22 944)</b>	<b>(24)</b>
Podatek dochodowy	19	-	(444)	(1)
<b>Strata netto z działalności kontynuowanej</b>	<b>(19 240)</b>	<b>(24)</b>	<b>(23 388)</b>	<b>(25)</b>
<b>Strata netto</b>	<b>(19 240)</b>	<b>(24)</b>	<b>(23 388)</b>	<b>(25)</b>
<b>Całkowite dochody ogółem</b>	<b>(19 240)</b>	<b>(24)</b>	<b>(23 388)</b>	<b>(25)</b>



## 2. Analiza danych finansowych Grupy Kapitałowej

		Dane przekształcone	
		2013	2012
<b>1. Rentowność sprzedaży netto</b>			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{przychody netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>2. Rentowność kapitału własnego</b>			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{kapitał własny} - \text{zysk netto}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>3. Rentowność aktywów ogółem</b>			
	$\frac{\text{zysk netto} \times 100\%}{\text{suma aktywów}}$	wartość ujemna	wartość ujemna
<b>4. Szybkość rotacji zapasów</b>			
	$\frac{\text{zapasy brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	506 dni	485 dni
<b>5. Szybkość rotacji należności</b>			
	$\frac{\text{należności z tytułu dostaw i usług brutto} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	20 dni	17 dni
<b>6. Szybkość rotacji zobowiązań</b>			
	$\frac{\text{zobowiązania z tytułu dostaw i usług} \times 365 \text{ dni}}{\text{przychody netto}}$	99 dni	137 dni
<b>7. Stopa zadłużenia</b>			
	$\frac{\text{zobowiązania i rezerwy na zobowiązania} \times 100\%}{\text{suma pasywów}}$	77,7%	72,7%
<b>8. Wskaźnik płynności</b>			
	$\frac{\text{aktywa obrotowe}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe}}$	1,3	1,0
<b>9. Wskaźnik płynności szybkiej</b>			
	$\frac{\text{aktywa obrotowe} - \text{zapasy}}{\text{zobowiązania krótkoterminowe} - \text{przychody przyszłych okresów}}$	0,4	0,1

Wskaźniki rentowności wykazują wartości ujemne w związku ze stratami netto poniesionymi przez Grupę Kapitałową w kolejnych latach obrotowych. Głównymi czynnikami leżącymi u podstaw straty poniesionej w badanym roku były: spadek przychodów ze sprzedaży, utworzenie istotnych rezerw, zwłaszcza na ryzyka prawne wynikające z postępowań sądowych, w których Grupa Kapitałowa jest stroną, rozpoznanie istotnych odpisów z tytułu trwałej utraty wartości aktywów, zwłaszcza zapasów i należności, a także koszty odsetek od kredytów i obligacji.

Wskaźniki efektywności nie wykazują istotnych zmian w porównaniu z rokiem ubiegłym.

Wzrost stopy zadłużenia w porównaniu z rokiem ubiegłym wynika przede wszystkim z poniesionej straty netto.

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

Sprzedaż zapasów Grupy Kapitałowej dotyczących sektora działalności deweloperskiej, prezentowanych w bilansie jako aktywa obrotowe, w rzeczywistości jest realizowana w okresie dłuższym niż 12 miesięcy od dnia bilansowego, z uwagi na długi okres realizacji projektów deweloperskich. Na dzień 31 grudnia 2013 r. i 31 grudnia 2012 r. udział tych zapasów w całkowitym saldzie zapasów wynosił odpowiednio 95% i 94%. Mając na uwadze ten fakt, w celu lepszego zobrazowania płynności finansowej Grupy Kapitałowej poddano analizie również wskaźnik płynności szybkiej, który nie uwzględnia zapasów i przychodów przyszłych okresów, prezentowanych w zobowiązaniach krótkoterminowych, ale dotyczących wpłat otrzymanych od klientów Grupy Kapitałowej, którzy podpisali umowy przedwstępne nabycia lokali mieszkalnych.

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

### **III. CZĘŚĆ SZCZEGÓŁOWA RAPORTU**

#### **1. Zakres badania**

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

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

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

#### **2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości, Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej oraz związanymi z nimi interpretacjami ogłoszonymi w formie rozporządzeń Komisji Europejskiej, a w zakresie nieuregulowanym w tych standardach – stosownie do wymogów ustawy o rachunkowości i wydanych na jej podstawie przepisów wykonawczych.

#### **3. Zasady rachunkowości i okres obrotowy Grupy Kapitałowej**

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej, z uwzględnieniem korekty błędu opisanej w punkcie I.2 niniejszego raportu, w sposób ciągły i zasadny stosują jednolite przyjęte zasady (politykę) rachunkowości zatwierdzone przez Zarząd Jednostki Dominującej.

Wszystkie jednostki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej sporządziły sprawozdania finansowe za rok obrotowy od 1 stycznia 2013 r. do 31 grudnia 2013 r.

#### **4. Informacja o dokumentacji konsolidacyjnej**

Zarząd Jednostki Dominującej przedstawił kompletną i poprawną dokumentację konsolidacyjną zawierającą:

- sprawozdania finansowe wszystkich jednostek wchodzących w skład Grupy Kapitałowej,

- zestawienia dokonanych korekt i wyłączeń niezbędnych do sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego, w tym zwłaszcza: wartości nabycia udziałów posiadanych przez Jednostkę Dominującą w jednostkach zależnych oraz części aktywów netto jednostek zależnych odpowiadającej udziałowi Jednostki Dominującej we własności tych jednostek; wzajemnych rozrachunków (należności i zobowiązań) oraz obrotów wewnętrznych (przychodów i kosztów) jednostek objętych konsolidacją; dokonanych wyłączeń wyników niezrealizowanych przez jednostki objęte konsolidacją, zawartych w wartości aktywów oraz z tytułu dywidend,
- obliczenia wartości firmy.

## 5. Informacje objaśniające do skonsolidowanego sprawozdania finansowego oraz sprawozdanie z działalności Grupy Kapitałowej

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

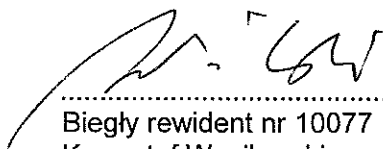
## 6. Informacja o opinii biegłego rewidenta

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

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

1. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa Kapitałowa wykazuje saldo zobowiązań krótkoterminowych w kwocie 112.954 tys. złotych i niskie wskaźniki płynności. Jak opisano w notce 33 Informacji objaśniających (punkt „Ryzyko płynności”) Zarząd Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy Kapitałowej do kontynuowania działalności. W świetle wspomnianej analizy dalsza działalność Grupy Kapitałowej uzależniona jest między innymi od realizacji założonego wolumenu i wartości sprzedaży mieszkań w prowadzonych aktualnie projektach deweloperskich, sprzedaży innych aktywów oraz dostępności finansowania ze źródeł zewnętrznych na odpowiednim poziomie. W oparciu o przeprowadzoną analizę sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przez Zarząd Jednostki Dominującej przy założeniu kontynuowania przez Spółkę działalności gospodarczej w ciągu 12 miesięcy od dnia jego sporządzenia.
2. Grupa Kapitałowa naruszyła warunki umów kredytowych. Szczegóły dotyczące tej kwestii zostały opisane w notce 26 Informacji objaśniających.

3. Zarząd Jednostki Dominującej dokonał korekty błędu w danych porównawczych na dzień 31 grudnia 2012 r. Korekta ta jest opisana w nocie 2 Informacji objaśniających będących częścią sprawozdania finansowego.
4. Skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje także sprawozdania finansowe jednostek zależnych, które nie zostały zbadane, co nie narusza przepisów ustawy o rachunkowości. W odniesieniu do sprawozdań finansowych, które nie zostały zbadane zastosowano procedury rewizyjne, pozwalające wydać nam opinię o skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym Grupy Kapitałowej.”.



Biegły rewident nr 10077  
Krzysztof Wasilewski  
Kluczowy biegły rewident  
przeprowadzający badanie

CSWP Audyt Spółka z ograniczoną  
odpowiedzialnością Sp. k.

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

Warszawa, 26 maja 2014 roku