

**Grupa Kapitałowa Wikana S.A.**

**Skonsolidowane sprawozdanie finansowe  
za rok zakończony 31 grudnia 2013**

## Spis treści

Strona

|   |   |
|---|---|
| Skonsolidowane sprawozdanie finansowe               |   |
| Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów  | 3 |
| Skonsolidowany bilans                               | 4 |
| Skonsolidowany rachunek przepływów pieniężnych      | 6 |
| Skonsolidowane zestawienie zmian w kapitale własnym | 8 |
| Informacje objaśniające                             | 9 |

## Skonsolidowane sprawozdanie z całkowitych dochodów

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

|  | Nota | 01-sty-13<br>31-gru-13 | 01-sty-12<br>31-gru-12<br>dane<br>przekształcone |
|--|------|------------------------|--|
| <b>Działalność kontynuowana</b>                                  |      |                        |  |
| Przychody ze sprzedaży   | 6    | 78 915                 | 94 006   |
| Koszt własny sprzedaży   | 8    | (65 755)               | (74 922)   |
| <b>Zysk brutto na sprzedaży</b>                                  |      | <b>13 160</b>          | <b>19 084</b>                                    |
| Koszty sprzedaży   | 8    | (5 148)                | (9 596)  |
| Koszty ogólnego zarządu  | 8    | (6 931)                | (7 634)  |
| Pozostałe przychody operacyjne                                   | 7    | 4 756                  | 4 716  |
| Pozostałe koszty operacyjne                                      | 9    | (13 939)               | (14 681)   |
| Zyski z inwestycji   | 10   | 110                    | 6 484  |
| <b>Strata na działalności operacyjnej</b>                        |      | <b>(7 992)</b>         | <b>(1 627)</b>                                   |
| Udział w zyskach jednostek współzależnych i stowarzyszonych      |      | -                      | -  |
| Koszty finansowe   | 11   | (11 267)               | (21 317)   |
| <b>Strata przed opodatkowaniem</b>                               |      | <b>(19 259)</b>        | <b>(22 944)</b>                                  |
| Podatek dochodowy  | 12   | 19                     | (444)  |
| <b>Strata netto z działalności kontynuowanej za rok obrotowy</b> |      | <b>(19 240)</b>        | <b>(23 388)</b>                                  |
| <b>w tym przypadająca na:</b>                                    |      |                        |  |
| Akcjonariuszy jednostki dominującej                              |      | (19 240)               | (23 388)   |
| Akcjonariuszy mniejszościowych                                   |      | -                      | -  |
| <b>Strata netto za rok obrotowy</b>                              |      | <b>(19 240)</b>        | <b>(23 388)</b>                                  |
| <b>Działalność zaniechana</b>                                    |      |                        |  |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej                   |      | -                      | -  |
| <b>Strata netto</b>  |      | <b>(19 240)</b>        | <b>(23 388)</b>                                  |
| <b>Inne całkowite dochody (netto)</b>                            |      | -                      | -  |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                                  |      | <b>(19 240)</b>        | <b>(23 388)</b>                                  |
| <b>Strata przypadająca na 1 akcję</b>                            |      |                        |  |
| Podstawowa (zł)  | 25   | -0,11                  | 0,44   |
| Rozwodniona (zł)   | 25   | -0,11                  | 0,44   |

Robert Pydzik  
/Członek Zarządu/

Sławomir Horbaczewski  
/Prezes Zarządu/

Agnieszka Maliszewska  
/Członek Zarządu/

Bożena Wincencowicz  
/osoba, odpowiedzialna za  
prowadzenie ksiąg rachunkowych/

Warszawa, dnia 26 maja 2014 roku

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

|   | Nota | 31-gru-13      | 31-gru-12<br>dane<br>przekształcone |
|---|------|----------------|-------------------------------------|
| <b>Aktywa</b>                                     |      |                |                                     |
| <b>Aktywa trwałe</b>                              |      |                |                                     |
| Rzeczowe aktywa trwałe                            | 13   | 23 816         | 25 337                              |
| Wartości niematerialne                            | 14   | 947            | 70                                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                        | 15   | 93 486         | 119 748                             |
| Udzielone pożyczki                                | 16   | 5 590          | -                                   |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                   | 18   | 3 171          | 1 899                               |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego   | 20   | -              | -                                   |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży           | 19   | 1 246          | 1 365                               |
| <b>Aktywa trwałe razem</b>                        |      | <b>128 256</b> | <b>148 419</b>                      |
| <b>Aktywa obrotowe</b>                            |      |                |                                     |
| Zapasy  | 21   | 118 663        | 132 528                             |
| Należności z tytułu podatku dochodowego           |      | 29             | -                                   |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe | 22   | 20 973         | 9 771                               |
| Inwestycje krótkoterminowe                        | 17   | 840            | 654                                 |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty                | 23   | 4 299          | 1 665                               |
| <b>Aktywa obrotowe razem</b>                      |      | <b>144 804</b> | <b>144 618</b>                      |
| <b>Aktywa razem</b>                               |      | <b>273 060</b> | <b>293 037</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

## Skonsolidowany Bilans

Na dzień 31 grudnia 2013 r.

w tysiącach złotych

|   | Nota | 31-gru-13      | 31-gru-12<br>dane<br>przekształcone |
|---|------|----------------|-------------------------------------|
| <b>Kapitał własny i zobowiązania</b>                      |      |                |                                     |
| <b>Kapitał własny</b>                                     |      |                |                                     |
| Kapitał zakładowy   | 24   | 33 533         | 33 533                              |
| Akcje własne  |      | -              | -                                   |
| Kapitał zapasowy  |      | 80 503         | 77 230                              |
| Kapitał rezerwowy   |      | -              | -                                   |
| Zyski zatrzymane  |      | (53 188)       | (30 675)                            |
| <b>Kapitał własny akcjonariuszy jednostki dominującej</b> |      | <b>60 848</b>  | <b>80 088</b>                       |
| <b>Udziały mniejszości</b>                                |      | <b>(17)</b>    | <b>-</b>                            |
| <b>Kapitał własny razem</b>                               |      | <b>60 831</b>  | <b>80 088</b>                       |
| <b>Zobowiązania</b>                                       |      |                |                                     |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 26   | 29 685         | 33 505                              |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 27   | 28 142         | -                                   |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 28   | 25 087         | 24 199                              |
| Rezerwy   | 30   | 69             | 5                                   |
| Rezerwa z tytułu podatku odroczonego                      | 20   | -              | 1 431                               |
| Pozostałe zobowiązania                                    | 31   | 16 292         | 15 583                              |
| <b>Zobowiązania długoterminowe razem</b>                  |      | <b>99 275</b>  | <b>74 723</b>                       |
| Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek       | 26   | 29 925         | 26 445                              |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | 27   | 1 118          | 27 620                              |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | 28   | 546            | 1 105                               |
| Zobowiązania z tytułu podatku dochodowego                 |      | -              | 330                                 |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | 31   | 36 163         | 46 677                              |
| Rezerwy   | 30   | 4 513          | 1 259                               |
| Przychody przyszłych okresów                              | 29   | 40 689         | 34 790                              |
| <b>Zobowiązania krótkoterminowe razem</b>                 |      | <b>112 954</b> | <b>138 226</b>                      |
| <b>Zobowiązania razem</b>                                 |      | <b>212 229</b> | <b>212 949</b>                      |
| <b>Kapitał własny i zobowiązania razem</b>                |      | <b>273 060</b> | <b>293 037</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

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

| <i>w tysiącach złotych</i>   | <b>01-sty-13<br/>31-gru-13</b> | <b>01-sty-12<br/>31-gru-12<br/><i>dane<br/>przekształcone</i></b> |
|--|--------------------------------|---|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności operacyjnej</b>                    |                                |   |
| <b>Zysk netto za okres</b>   | <b>(19 240)</b>                | <b>(23 388)</b>   |
| <i>Korekty</i>   |                                |   |
| Zysk/(strata) mniejszości  | (17)                           | -   |
| Amortyzacja  | 3 095                          | 2 851   |
| Przychody z tytułu odsetek   | (463)                          | (463)   |
| Zmiana wartości godziwej nieruchomości inwestycyjnych                              | (3 081)                        | 1 402   |
| Koszty finansowe   | 7 423                          | 6 322   |
| Zysk/(Strata) ze sprzedaży środków trwałych  | 227                            | -   |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej  | -                              | 881   |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych   | -                              | (692)   |
| Zysk ze sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                     | 612                            | -   |
| Zmiana stanu zapasów   | 13 865                         | (58)  |
| Zmiana stanu należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych                   | (11 202)                       | 25 482  |
| Zmiana stanu rezerw i powiązanych z nimi aktywów                                   | 3 318                          | (383)   |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów | (4 505)                        | 18 643  |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów   | 5 899                          | 5 899   |
| Korekta wartości miejsc garażowych   | -                              | 5 204   |
| Korekta wartości firmy   | -                              | 10 512  |
| Koszty emisji obligacji  | 174                            | -   |
| Podatek zapłacony  | -                              | 391   |
| Pozostałe korekty  | 237                            | (32 595)  |
| <b>Środki pieniężne netto wygenerowane na działalności operacyjnej</b>             | <b>(3 658)</b>                 | <b>20 008</b>   |

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych - cd.

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

| <i>w tysiącach złotych</i>   | 01-sty-13<br>31-gru-13 | 01-sty-12<br>31-gru-12<br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|--|------------------------|--|
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności inwestycyjnej</b>                        |                        |  |
| Odsetki otrzymane  | -                      |  |
| Wpływy z tytułu sprzedaży wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych      | 17                     | 872  |
| Wpływy z tytułu sprzedaży nieruchomości inwestycyjnych                                   | 2 040                  |  |
| Nabycie nieruchomości inwestycyjnych   | -                      | (7 196)  |
| Nabycie wartości niematerialnych oraz rzeczowych środków trwałych                        | (528)                  | (14 304)   |
| Pożyczki spłacone  | 20                     | -  |
| Pożyczki udzielone   | (38)                   | -  |
| Nabycie innych aktywów finansowych   | -                      | (229)  |
| Inne wydatki inwestycyjne  | -                      | (563)  |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej</b>                               | <b>1 511</b>           | <b>(21 420)</b>  |
| <b>Przepływy środków pieniężnych z działalności finansowej</b>                           |                        |  |
| Wpływy netto z emisji obligacji  | (438)                  | -  |
| Zaciągnięcie kredytów i pożyczek   | 8 371                  | 40 367   |
| Wydatki na spłatę kredytów i pożyczek  | (940)                  | (29 007)   |
| Wykup obligacji  | -                      | -  |
| Płatności zobowiązań z tytułu umów leasingu finansowego                                  | (1 092)                | (6 246)  |
| Odsetki zapłacone  | (1 120)                | (7 633)  |
| Inne wpływy finansowe  | -                      | 7  |
| Inne wydatki finansowe   | -                      | (54)   |
| <b>Środki pieniężne netto z działalności finansowej</b>                                  | <b>4 781</b>           | <b>(2 566)</b>   |
| <b>Przepływy pieniężne netto, razem</b>  | <b>2 634</b>           | <b>(3 978)</b>   |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty na początek okresu                                    | 1 665                  | 5 643  |
| Wpływ zmian z tytułu różnic kursowych dotyczących środków pieniężnych i ich ekwiwalentów |                        |  |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu</b>   | <b>4 299</b>           | <b>1 665</b>   |
| <b>Środki pieniężne na koniec okresu o ograniczonej możliwości dysponowania</b>          | <b>2 375</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

Skonsolidowane Zestawienie Zmian w Kapitale Własnym

Za okres od 1 stycznia do 31 grudnia 2013 r.

*w tysiącach złotych*

|   | Kapitał<br>zakładowy | Akcje własne | Kapitał<br>zapasowy | Kapitał<br>rezerwowy | Zyski<br>zatrzymane | Kapitał własny<br>akcjonariuszy<br>jednostki<br>dominującej | Udziały<br>mniejszości | Kapitał<br>własny razem |
|---|----------------------|--------------|---------------------|----------------------|---------------------|---|------------------------|-------------------------|
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.</b> | <b>33 611</b>        | <b>(509)</b> | <b>57 783</b>       | -                    | <b>16 492</b>       | <b>107 377</b>  | -                      | <b>107 377</b>          |
| Suma ujętych przychodów i kosztów                 | -                    | -            | -                   | -                    | (23 388)            | (23 388)  | -                      | (23 388)                |
| Nabycie akcji własnych                            | (78)                 | 509          | (431)               | -                    | -                   | -   | -                      | -                       |
| Podział zysku                                     | -                    | -            | 15 611              | -                    | (19 512)            | (3 901)   | -                      | (3 901)                 |
| Korekta błędu podstawowego                        | -                    | -            | 4 267               | -                    | (4 267)             | -   | -                      | -                       |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2012 r.</b> | <b>33 533</b>        | -            | <b>77 230</b>       | -                    | <b>(30 675)</b>     | <b>80 088</b>   | -                      | <b>80 088</b>           |
| <b>Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2013 r.</b> | <b>33 533</b>        | -            | <b>77 230</b>       | -                    | <b>(30 675)</b>     | <b>80 088</b>   | -                      | <b>80 088</b>           |
| Suma ujętych przychodów i kosztów                 | -                    | -            | -                   | -                    | (19 240)            | (19 240)  | -                      | (19 240)                |
| Sprzedaż akcji spółki zależnej                    | -                    | -            | -                   | -                    | -                   | -   | (17)                   | (17)                    |
| Podział wyniku                                    | -                    | -            | 3 273               | -                    | (3 273)             | -   | -                      | -                       |
| <b>Kapitał własny na dzień 31 grudnia 2013 r.</b> | <b>33 533</b>        | -            | <b>80 503</b>       | -                    | <b>(53 188)</b>     | <b>60 848</b>   | <b>(17)</b>            | <b>60 831</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



Informacje objaśniające

## 1. Dane Spółki Dominującej

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

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

Przedmiotem działalności Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych zgodnie ze statutem/umowami spółek są:

- działalność deweloperska,
- zarządzanie nieruchomościami na zlecenie,
- wynajem powierzchni,
- wytwarzanie odnawialnych źródeł energii,
- sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych,
- działalność rachunkowo - księgową.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe za okres obrotowy kończący się 31 grudnia 2013 roku obejmuje sprawozdania finansowe Spółki Dominującej oraz jednostek zależnych (zwanymi łącznie „Grupą”). Jednostką dominującą najwyższego szczebla jest Wikana S.A.

## 2. Podstawa sporządzenia skonsolidowanego sprawozdania finansowego

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

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z MSR 1.

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej Grupy 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 Jednostki Dominującej przeprowadził ocenę ryzyk i zagrożeń w zakresie zdolności Grupy do kontynuowania działalności, pod kątem możliwości spłaty przez nią zobowiązań krótkoterminowych. Szczegóły analizy znajdują się w nocie 33 (punkt „Ryzyko płynności”) Informacji objaśniających.

### 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 wartości firmy rozpoznanej w wyniku nabycia udziałów w Multiserwis S.A. (poprzednio Multiserwis Sp. z o.o.)**

Zarząd Spółki przeprowadził analizę wyceny wartości firmy rozpoznanej w wyniku nabycia 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 w sprawozdaniu skonsolidowanym na dzień 31 grudnia 2012 opierała się na nieprawidłowo przeprowadzonym teście na utratę wartości firmy rozpoznanej w wyniku nabycia udziałów w Multiserwis Sp. z o.o. (poprzednia forma prawna Spółki Multiserwis S.A.). Ponownie przeprowadzony test na utratę wartości firmy na dzień 31 grudnia 2012 wykazał wystąpienie trwałej utraty ich wartości.

Zgodnie z przyjętymi zasadami rachunkowości Spółka rozpoznaje utratę wartości firmy 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 firmy rozpoznanej w wyniku nabycia jednostki Multiserwis w skonsolidowanym 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 otwarcia.

**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 otwarcia.

**d) Pozostałe błędy oraz niewyjaśnienie korekty konsolidacyjne zidentyfikowane w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym sporządzonym za poprzedni rok obrotowy**

Zarząd Spółki przeprowadził szczegółową analizę dokonanych korekt konsolidacyjnych, które stanowiły podstawę do przygotowania sprawozdania skonsolidowanego Wikana S.A. za rok kończący się 31 grudnia 2012. W wyniku przeprowadzonej analizy zostały zidentyfikowane błędy oraz niewyjaśnione korekty konsolidacyjne. 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.

## Korekty bilansu otwarcia

### Bilans

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

|   | aktywa         | pasywa         |
|---|----------------|----------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe                  | 104 424        | -              |
| Wartości niematerialne                  | 78             | -              |
| Nieruchomości inwestycyjne              | 47 159         | -              |
| Wartość firmy                           | 10 512         | -              |
| Inne aktywa finansowe*                  | 510            | -              |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | -              | -              |
| Zapasy                                  | 141 240        | -              |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*   | 3 552          | -              |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*  | -              | 38 318         |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe* | -              | 9 447          |
| Zyski zatrzymane                        | -              | 1 988          |
| Kapitał zapasowy                        |                | 72 963         |
| <b>Razem</b>                            | <b>307 475</b> | <b>122 716</b> |

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

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

|   | aktywa         | pasywa         |
|---|----------------|----------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe                  | (6 608)        | -              |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 1 404          | -              |
| Zyski zatrzymane                        | -              | (5 204)        |
| <b>Razem</b>                            | <b>(5 204)</b> | <b>(5 204)</b> |

#### Korekta b) wycena wartości firmy

|                  | aktywa          | pasywa          |
|------------------|-----------------|-----------------|
| Wartość firmy    | (10 512)        | -               |
| Zyski zatrzymane | -               | (10 512)        |
| <b>Razem</b>     | <b>(10 512)</b> | <b>(10 512)</b> |

#### Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek

|                            | aktywa         | pasywa         |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Nieruchomości inwestycyjne | (86)           | -              |
| Rzeczowe aktywa trwałe     | (39)           | -              |
| Zapasy                     | (3 574)        | -              |
| Zyski zatrzymane           | -              | (3 699)        |
| <b>Razem</b>               | <b>(3 699)</b> | <b>(3 699)</b> |

#### Korekta d) pozostałe błędy i korekty konsolidacyjne

|   | aktywa         | pasywa         |
|---|----------------|----------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe                  | (72 479)       | -              |
| Wartości niematerialne                  | (8)            | -              |
| Nieruchomości inwestycyjne              | 72 675         | -              |
| Inne aktywa finansowe*                  | (510)          | -              |
| Zapasy                                  | (5 138)        | -              |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*   | (2 250)        | -              |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*  | -              | 1 464          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe* | -              | (193)          |
| Zyski zatrzymane                        |                | (13 248)       |
| Kapitał zapasowy                        |                | 4 267          |
| <b>Razem</b>                            | <b>(7 710)</b> | <b>(7 710)</b> |

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

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

|   | aktywa         | pasywa        |
|---|----------------|---------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe                  | 25 337         | -             |
| Wartości niematerialne                  | 70             | -             |
| Nieruchomości inwestycyjne              | 119 748        | -             |
| Wartość firmy                           | -              | -             |
| Inne aktywa finansowe*                  | -              | -             |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży | 1 365          | -             |
| Zapasy                                  | 132 528        | -             |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*   | 1 302          | -             |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*  | -              | 39 782        |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe* | -              | 9 254         |
| Zyski zatrzymane                        | -              | (30 675)      |
| Kapitał zapasowy                        | -              | 77 230        |
| <b>Razem</b>                            | <b>280 350</b> | <b>95 591</b> |

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

**Działalność kontynuowana**

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i usług | (70 540)        |
| Koszty ogólnego zarządu                      | (7 623)         |
| Pozostałe przychody operacyjne               | 10 626          |
| Pozostałe koszty operacyjne                  | (5 399)         |
| Przychody finansowe                          | 660             |
| Zyski z inwestycji                           | -               |
| Koszty finansowe                             | (6 682)         |
| <b>Razem</b>                                 | <b>(78 958)</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 wartości firmy**

|                  |                 |
|------------------|-----------------|
| Koszty finansowe | (10 512)        |
| <b>Razem</b>     | <b>(10 512)</b> |

**Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek**

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

**Korekta d) pozostałe błędy i korekty konsolidacyjne**

|  |                |
|--|----------------|
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i usług | (4 382)        |
| Koszty ogólnego zarządu                      | (11)           |
| Pozostałe przychody operacyjne               | (5 910)        |
| Pozostałe koszty operacyjne                  | (1 828)        |
| Przychody finansowe                          | (660)          |
| Zyski z inwestycji                           | 6 570          |
| Koszty finansowe                             | (510)          |
| <b>Razem</b>                                 | <b>(6 731)</b> |

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

|  |                  |
|--|------------------|
| Koszt sprzedanych produktów, towarów i usług | (74 922)         |
| Koszty ogólnego zarządu                      | (7 634)          |
| Pozostałe przychody operacyjne               | 4 716            |
| Pozostałe koszty operacyjne                  | (12 431)         |
| Przychody finansowe                          | -                |
| Zyski z inwestycji                           | 6 484            |
| Koszty finansowe                             | (21 317)         |
| <b>Razem</b>                                 | <b>(105 104)</b> |

**Kapitał własny na dzień 1 stycznia 2012 r.**

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

|                                   |              |
|-----------------------------------|--------------|
| Zyski zatrzymane                  | 1 988        |
| Kapitał zapasowy                  | 72 963       |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | 5 008        |
| <b>Razem</b>                      | <b>5 008</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 wartości firmy**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Suma ujętych przychodów i kosztów | (10 512)        |
| <b>Razem</b>                      | <b>(10 512)</b> |

**Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek**

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

**Korekta d) pozostałe błędy i korekty konsolidacyjne**

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Zyski zatrzymane                  |                 |
| Kapitał zapasowy                  | 4 267           |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | (30 675)        |
| <b>Razem</b>                      | <b>(30 675)</b> |

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

|                                   |                 |
|-----------------------------------|-----------------|
| Zyski zatrzymane                  | 1 988           |
| Kapitał zapasowy                  | 77 230          |
| Suma ujętych przychodów i kosztów | (45 082)        |
| <b>Razem</b>                      | <b>(45 082)</b> |

## Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

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

|   |               |
|---|---------------|
| Zysk brutto*                                      | 5 453         |
| Amortyzacja                                       | 2 851         |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych          | (692)         |
| Odsetki i dywidendy netto*                        | 5 820         |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*  | (383)         |
| Podatek dochodowy zapłacony                       | 391           |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej       | 363           |
| (Wzrost)/Spadek stanu należności*                 | 22 015        |
| (Wzrost)/Spadek stanu zapasów                     | (7 258)       |
| Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań                  | 23 271        |
| Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych* | 1 217         |
| Wzrost/(Spadek) salda rezerw                      | (383)         |
| Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży           | -             |
| Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych        | -             |
| Pozostałe korekty*                                | (32 657)      |
| <b>Razem</b>                                      | <b>20 008</b> |

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

### Korekta

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

|   |          |
|---|----------|
| Zysk brutto*                            | (5 204)  |
| Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży | 5 204    |
| <b>Razem</b>                            | <b>-</b> |

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

#### Korekta b) wycena wartości firmy

|                        |          |
|------------------------|----------|
| Zysk brutto*           | (10 512) |
| Korekta wartości firmy | 10 512   |
| <b>Razem</b>           | <b>-</b> |

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

#### Korekta c) wyksięgowanie skapitalizowanych odsetek

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

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

#### Korekta d) pozostałe błędy i korekty konsolidacyjne

|   |          |
|---|----------|
| Zysk brutto*                                      | (8 981)  |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*  | -        |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej       | 518      |
| (Wzrost)/Spadek stanu należności*                 | 3 467    |
| Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych* | (1 217)  |
| (Wzrost)/Spadek stanu zapasów                     | 3 626    |
| Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań                  | 1 271    |
| Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych*       | 1 316    |
| Pozostałe korekty                                 | -        |
| <b>Razem</b>                                      | <b>-</b> |

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

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

|   |               |
|---|---------------|
| Zysk brutto*                                      | (22 943)      |
| Amortyzacja                                       | 2 851         |
| Zyski (straty) z tytułu różnic kursowych          | (692)         |
| Odsetki i dywidendy netto*                        | 5 859         |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*  | (383)         |
| Podatek dochodowy zapłacony                       | 391           |
| (Zysk)/Strata na działalności inwestycyjnej       | 881           |
| (Wzrost)/Spadek stanu należności*                 | 25 482        |
| (Wzrost)/Spadek stanu zapasów                     | (58)          |
| Wzrost/(Spadek) salda zobowiązań                  | 24 542        |
| Wzrost/(Spadek) salda rezerw                      | (383)         |
| Wzrost/(Spadek) salda rozliczeń międzyokresowych* | -             |
| Aktywa trwale przeznaczone do sprzedaży           | 5 204         |
| Zmiana wyceny nieruchomości inwestycyjnych*       | 1 402         |
| Korekta wartości firmy                            | 10 512        |
| Pozostałe korekty*                                | (32 657)      |
| <b>Razem</b>                                      | <b>20 008</b> |

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

**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:

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:

- Pozycje zaprezentowane w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Należności długoterminowe o wartości 1 587 tys. zł oraz Inne aktywa o wartości 312 tys. zł zostały zaprezentowane w pozycji Pozostałe aktywa długoterminowe;

- Pozycje zaprezentowane w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Należności z tytułu dostaw i usług o wartości 4 305 tys. zł, Pozostałe należności publicznoprawne o wartości 2 875 tys. zł, Pozostałe należności krótkoterminowe o wartości 1 302 tys. zł oraz Rozliczenia międzyokresowe o wartości 1 289 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 Aktywo z tytułu odroczonego podatku dochodowego o wartości 2 045 tys. zł została znetowana z pozycją rezerwa z tytułu podatku odroczonego;

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Krótkoterminowe aktywa finansowe o wartości 654 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Inwestycje krótkoterminowe;

- Pozycje zaprezentowane w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Kapitał zapasowy i rezerwy o wartości 43 714 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 Pozostałe zobowiązania długoterminowe o wartości 39 782 tys. zł została zaprezentowana w podziale na Pozostałe zobowiązania oraz Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (długoterminowe);

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Inne zobowiązania finansowe została zaprezentowana w podziale na zobowiązania z tytułu obligacji i Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego (krótkoterminowe)

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Kredyty i pożyczki o wartości 26 445 tys. zł została zaprezentowana w pozycji Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek;

- Pozycje zaprezentowane w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako Zobowiązania z tytułu dostaw i usług o wartości 35 252 tys. zł, Zobowiązania publicznoprawne o wartości 2 171 tys. zł oraz Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe o wartości 9 254 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 zysk brutto o wartości 22 942 tys. zł (po skorygowaniu o korekty bilansu otwarcia), podatek dochodowy przed opodatkowaniem o wartości 383 tys. zł oraz pozostałe korekty o wartości 62 tys. zł (część pozycji) zostały zaprezentowane jako strata netto;

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako odsetki i dywidendy netto o wartości 5 859 tys. zł (po skorygowaniu o korekty bilansu otwarcia) została zaprezentowana w podziale na przychody z tytułu odsetek i koszty finansowe;

- Pozycja zaprezentowana w zatwierdzonym sprawozdaniu finansowym na 31.12.2012 r. jako zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów została o wartości 24 542 tys. zł została zaprezentowana w podziale na Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów i Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów.

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

## Korekty prezentacyjne bilansu otwarcia

### Bilans

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

|   | aktywa        | pasywa           |
|---|---------------|------------------|
| Należności długoterminowe                                 | 1 587         | -                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | 2 045         | -                |
| Inne aktywa   | 312           | -                |
| Należności z tytułu dostaw i usług                        | 4 305         | -                |
| Pozostałe należności publicznoprawne                      | 2 875         | -                |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*                     | 1 302         | -                |
| Rozliczenia międzyokresowe                                | 1 289         | -                |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                          | 654           | -                |
| Kapitał zapasowy i rezerwow*                              | -             | (43 714)         |
| Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej      | -             | (33 516)         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | -             | (3 476)          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*                    | -             | (39 782)         |
| Inne zobowiązania finansowe                               | -             | (28 725)         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                      | -             | (35 252)         |
| Pozostałe zobowiązania publicznoprawne                    | -             | (2 171)          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*                   | -             | (9 254)          |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                           | -             | -                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*        | -             | -                |
| Inwestycje krótkoterminowe                                | -             | -                |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | -             | -                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe | -             | -                |
| Pozostałe zobowiązania                                    | -             | -                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | -             | -                |
| Kapitał zapasowy*   | -             | -                |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | -             | -                |
| <b>Razem</b>  | <b>14 369</b> | <b>(195 890)</b> |

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

#### Korekta prezentacyjna

|   | aktywa         | pasywa         |
|---|----------------|----------------|
| Należności długoterminowe                                 | (1 587)        | -              |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | (2 045)        | -              |
| Inne aktywa   | (312)          | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług                        | (4 305)        | -              |
| Pozostałe należności publicznoprawne                      | (2 875)        | -              |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*                     | (1 302)        | -              |
| Rozliczenia międzyokresowe                                | (1 289)        | -              |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                          | (654)          | -              |
| Kapitał zapasowy i rezerwow*                              | -              | 43 714         |
| Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej      | -              | 33 516         |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | -              | (2 045)        |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*                    | -              | 39 782         |
| Inne zobowiązania finansowe                               | -              | 28 725         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                      | -              | 35 252         |
| Pozostałe zobowiązania publicznoprawne                    | -              | 2 171          |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*                   | -              | 9 254          |
| Rezerwy i inne rozliczenia międzyokresowe                 | -              | -              |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                           | 1 899          | -              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*        | 9 771          | -              |
| Inwestycje krótkoterminowe                                | 654            | -              |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | -              | (27 620)       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe | -              | (24 199)       |
| Pozostałe zobowiązania                                    | -              | (15 583)       |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | -              | (46 677)       |
| Kapitał zapasowy*   | -              | (77 230)       |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | -              | (1 105)        |
| <b>Razem</b>  | <b>(2 045)</b> | <b>(2 045)</b> |

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



| Dane porównawcze po korektach (korygowane pozycje)        | aktywa        | pasywa           |
|---|---------------|------------------|
| Należności długoterminowe                                 | -             | -                |
| Aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego           | -             | -                |
| Inne aktywa   | -             | -                |
| Należności z tytułu dostaw i usług                        | -             | -                |
| Pozostałe należności publicznoprawne                      | -             | -                |
| Pozostałe należności krótkoterminowe*                     | -             | -                |
| Rozliczenia międzyokresowe                                | -             | -                |
| Krótkoterminowe aktywa finansowe                          | -             | -                |
| Kapitał zapasowy i rezerwow*                              | -             | -                |
| Kapitał z nadwyżki akcji powyżej wartości nominalnej      | -             | -                |
| Rezerwa z tytułu odroczonego podatku dochodowego          | -             | (5 521)          |
| Pozostałe zobowiązania długoterminowe*                    | -             | -                |
| Inne zobowiązania finansowe                               | -             | -                |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług                      | -             | -                |
| Pozostałe zobowiązania publicznoprawne                    | -             | -                |
| Pozostałe zobowiązania krótkoterminowe*                   | -             | -                |
| Pozostałe aktywa długoterminowe                           | 1 899         | -                |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe*        | 9 771         | -                |
| Inwestycje krótkoterminowe                                | 654           | -                |
| Zobowiązania z tytułu obligacji                           | -             | (27 620)         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego długoterminowe | -             | (24 199)         |
| Pozostałe zobowiązania                                    | -             | (15 583)         |
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe       | -             | (46 677)         |
| Kapitał zapasowy*   | -             | (77 230)         |
| Zobowiązania z tytułu leasingu finansowego                | -             | (1 105)          |
| <b>Razem</b>  | <b>12 324</b> | <b>(197 935)</b> |

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

#### Skonsolidowany Rachunek Przepływów Pieniężnych

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

|  |                 |
|--|-----------------|
| Zysk brutto*   | (22 943)        |
| Odsetki i dywidendy netto*   | 5 859           |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*                                   | (383)           |
| Pozostałe korekty*   | (32 657)        |
| Zysk netto za okres  | -               |
| Przychody z tytułu odsetek   | -               |
| Koszty finansowe   | -               |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z wyłączeniem kredytów | 24 542          |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów   | -               |
| <b>Razem</b>   | <b>(25 582)</b> |

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

##### Korekta prezentacyjna

|   |          |
|---|----------|
| Zysk brutto*  | 22 943   |
| Odsetki i dywidendy netto*                                    | (5 859)  |
| Podatek dochodowy od zysku przed opodatkowaniem*              | 383      |
| Pozostałe korekty*  | 62       |
| Zysk netto za okres   | (23 388) |
| Przychody z tytułu odsetek                                    | (463)    |
| Koszty finansowe  | 6 322    |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z | (5 899)  |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów                    | 5 899    |
| <b>Razem</b>  | <b>-</b> |

\* - 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*                                      | -               |
| Pozostałe korekty*  | (32 595)        |
| Zysk netto za okres   | (23 388)        |
| Przychody z tytułu odsetek  | (463)           |
| Koszty finansowe  | 6 322           |
| Zmiana stanu zobowiązań krótkoterminowych oraz pozostałych, z<br>wyłączeniem kredytów | 18 643          |
| Zmiana stanu przychodów przyszłych okresów  | 5 899           |
| <b>Razem</b>  | <b>(25 582)</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 różni 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 skonsolidowanego sprawozdania finansowego (ciąg dalszy)**

### **a) Podstawa wyceny**

Skonsolidowane sprawozdanie finansowe zostało sporządzone w oparciu o zasadę kosztu historycznego, za wyjątkiem wartości firmy i 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 Dominującej.

### **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 15 - rzeczowe aktywa trwałe,
- Nota 17 - nieruchomości inwestycyjne,
- Nota 19 - podatek odroczony,
- Nota 20 - zapasy,
- Nota 21 - inwestycje krótkoterminowe oraz należności krótkoterminowe z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe
- Nota 30 - rezerwy,
- Nota 35 - 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 Grupy.

### **a) Zasady konsolidacji**

Grupa przy sporządzaniu sprawozdania skonsolidowanego stosuje metodę konsolidacji pełnej.

#### **(i) Jednostki zależne**

Jednostkami zależnymi są jednostki kontrolowane przez Spółkę Dominującą. Kontrola ma miejsce wtedy, gdy Spółka Dominująca posiada zdolność kierowania bezpośrednio lub pośrednio polityką finansową i operacyjną danej jednostki, w celu uzyskiwania korzyści płynących z jej działalności. Przy ocenie stopnia kontroli bierze się pod uwagę wpływ istniejących i potencjalnych praw głosu, które na dzień bilansowy mogą zostać zrealizowane lub mogą podlegać konwersji.

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

## **(ii) Korekty konsolidacyjne**

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

## **b) 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 skonsolidowanym 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.

## **c) Instrumenty finansowe**

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

Inwestycje ujmuje się w dniu zakupu i usuwa ze sprawozdania finansowego w dniu sprzedaży, jeśli umowa wymaga dostarczenia 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 Grupa zarządza łącznie, zgodnie z bieżącym i faktycznym wzorcem generowania krótkoterminowych zysków lub też jest instrumentem pochodnym niewyznaczonym i nie działającym 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 Grupy, 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 negocjowalnych warunkach płatności oraz stałych terminach wymagalności, które Grupa chce i może utrzymywać do momentu osiągnięcia terminu wymagalności klasyfikuje się jako inwestycje utrzymywane do 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 Grupy 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 Grupę 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 innymi 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 ujmują 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 ujmują 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*

Grupa 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 Grupa nie przenosi ani nie zatrzymuje zasadniczo całego ryzyka i wszystkich korzyści związanych z posiadaniem składnika aktywów i utrzymuje nad nim kontrolę, ujmując zatrzymany udział w takim składniku aktywów i związane z nim zobowiązania z tytułu potencjalnych płatności. Jeżeli natomiast Grupa zatrzymuje zasadniczo całe ryzyko i korzyści związane z przeniesionym składnikiem aktywów, to nadal ujmując stosowny składnik aktywów finansowych.

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

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 Grupę ujmują 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 zaleźna 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 Grupę 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.

### *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 Grupa 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 Grupy, 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 obliczania 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*

Grupa wyksięguje zobowiązania finansowe wyłącznie wówczas, gdy odpowiednie zobowiązania Grupy 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.

**d) 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.

Grupa 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 Grupa 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. Grupa zakłada poniższe okresy użytkowania dla poszczególnych kategorii środków trwałych:

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

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

## **e) Wartości niematerialne**

### **(i) Wartości niematerialne**

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

### **(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.

## **f) 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 inwestycyjną przeznacza do sprzedaży, różnicę między ustaloną na ten dzień wartością godziwą tej nieruchomości a jej poprzednią wartością bilansową ujmuje się w sprawozdaniu z całkowitych dochodów.

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

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

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

Grupa ujmuje prawa wieczystego użytkowania gruntów jako umowy leasingu operacyjnego. W związku z tym, wszystkie płatności dokonane w celu nabycia wieczystego użytkowania gruntów ujmowane są jako prawa wieczystego użytkowania gruntów. Wartość tych praw odpisuje się do sprawozdania z całkowitych dochodów w okresie użytkowania gruntów za wyjątkiem tych nieruchomości, które są wykazywane jako nieruchomości inwestycyjne.

#### **h) Zapasy**

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

Koszty projektu obejmują głównie:

- prawo wieczystej dzierżawy gruntów lub grunty, koszty budowy dotyczące prac wykonywanych przez podwykonawców w związku z budowanymi lokalami mieszkalnymi,
- skapitalizowane koszty zawierające koszty finansowe, koszty planowania i projektu, narzuty kosztów ogólnoadministracyjnych oraz pozostałe koszty bezpośrednie dotyczące projektów.

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

## **i) 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 Grupa dokonuje szacunku wartości odzyskiwalnej poszczególnych aktywów. Wartość odzyskiwalna wartości firmy oraz wartości niematerialnych, które nie są jeszcze podatne 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.

## **j) Świadczenia pracownicze**

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

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

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

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

## **k) Rezerwy**

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

### **(i) Umowy rodzące obciążenia**

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

## **l) 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 Grupa 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 Grupę umów leasingu operacyjnego ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów liniowo przez okres trwania leasingu. Otrzymane specjalne oferty promocyjne ujmowane są w sprawozdaniu z całkowitych dochodów łącznie z kosztami z tytułu leasingu.

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

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

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

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

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**

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

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

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

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

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

#### **(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. Grupa prowadzi działalność głównie w rejonie Warszawy. Podstawowy wzór sprawozdawczy stanowi podział na segmenty branżowe i wynika ze struktury zarządzania oraz raportowania wewnętrznego Grupy.

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

Wynik segmentu, jego aktywa oraz zobowiązania zawierają pozycje, które go dotyczą w sposób bezpośredni jak również odpowiednie pozycje użytkowane wspólnie, które w oparciu o racjonalne przesłanki można przypisać do poszczególnych segmentów. Nieprzypisane do segmentu pozycje obejmują głównie: udzielone pożyczki i środki pieniężne, zaciągnięte kredyty i pożyczki wraz z powiązanymi z nim kosztami a także aktywa i zobowiązania z tytułu podatku dochodowego.

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

Segmenty branżowe

Grupa wyodrębnia poniższe główne segmenty branżowe:

- działalność deweloperska,
- najem powierzchni,
- wytwarzanie energii z odnawialnych źródeł energii,
- handel detaliczny.

**5. Sprawozdawczość segmentów działalności (ciąg dalszy)**

**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

| <i>w tysiącach złotych</i>                               | <b>Działalność deweloperska</b> |                  | <b>Najem</b>     |                  | <b>Wytwarzanie energii</b> |                  | <b>Handel detaliczny</b> |                  | <b>Eliminacje</b> |                  | <b>Skonsolidowane</b> |                  |
|--|---------------------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------|------------------|--------------------------|------------------|-------------------|------------------|-----------------------|------------------|
|  | <b>31-gru-13</b>                | <b>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b>           | <b>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b>         | <b>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b>  | <b>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b>      | <b>31-gru-12</b> |
| <b>Działalność kontynuowana</b>                          |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  |                       |                  |
| Przychody od odbiorców zewnętrznych                      | 53 688                          | 63 900           | 9 588            | 5 878            | 3 298                      | 3 655            | 12 341                   | 20 573           | -                 | -                | -                     | -                |
| Przychody z transakcji pomiędzy segmentami               | 38 058                          | 15 444           | -                | 83               | 100                        | 778              | -                        | 3                | (38 158)          | (16 309)         | -                     | -                |
| <b>Przychody od odbiorców razem</b>                      | <b>91 746</b>                   | <b>79 344</b>    | <b>9 588</b>     | <b>5 961</b>     | <b>3 398</b>               | <b>4 433</b>     | <b>12 341</b>            | <b>20 576</b>    | <b>(38 158)</b>   | <b>(16 309)</b>  | <b>78 915</b>         | <b>94 006</b>    |
| Wynik segmentu   | 5 340                           | 3 792            | 5 243            | 8 617            | (759)                      | (47)             | 3 336                    | 6 721            | -                 | -                | 13 160                | 19 084           |
| Pozostałe przychody operacyjne                           |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | 4 756                 | 4 716            |
| Nieprzypisane koszty                                     |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | (26 018)              | (31 911)         |
| Zyski z inwestycji                                       |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | 110                   | 6 484            |
| <b>Zysk na działalności operacyjnej</b>                  |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | <b>(7 992)</b>        | <b>(1 627)</b>   |
| Koszty finansowe   |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | (11 267)              | (21 317)         |
| Podatek dochodowy  |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | 19                    | (444)            |
| <b>Zysk (strata) netto na działalności kontynuowanej</b> |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | <b>(19 240)</b>       | <b>(23 388)</b>  |
| <b>Działalność zaniechana</b>                            |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | -                     | -                |
| Zysk (strata) netto z działalności zaniechanej           |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | -                     | -                |
| <b>Zysk (strata) netto</b>                               |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | <b>(19 240)</b>       | <b>(23 388)</b>  |
| <b>Inne całkowite dochody</b>                            |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | -                     | -                |
| Inne całkowite dochody (netto)                           |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | -                     | -                |
| <b>Całkowite dochody ogółem</b>                          |                                 |                  |                  |                  |                            |                  |                          |                  |                   |                  | <b>(19 240)</b>       | <b>(23 388)</b>  |

**Segmenty zgodnie z MSSF 8**

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>Działalność deweloperska</b> |           | <b>Najem</b> |           | <b>Wytwarzanie energii</b> |           | <b>Handel detaliczny</b> |           | <b>Eliminacje</b> |           | <b>Skonsolidowane</b> |                |
|----------------------------|---------------------------------|-----------|--------------|-----------|----------------------------|-----------|--------------------------|-----------|-------------------|-----------|-----------------------|----------------|
|                            | 31-gru-13                       | 31-gru-12 | 31-gru-13    | 31-gru-12 | 31-gru-13                  | 31-gru-12 | 31-gru-13                | 31-gru-12 | 31-gru-13         | 31-gru-12 | 31-gru-13             | 31-gru-12      |
| Aktywa segmentu            | 253 654                         | 277 083   | 91 821       | 86 380    | 26 379                     | 26 732    | 11 421                   | 9 056     | (119 816)         | (110 754) | 263 459               | 288 497        |
| Nieprzypisane aktywa       |                                 |           |              |           |                            |           |                          |           |                   |           | 9 601                 | 4 540          |
| <b>Aktywa razem</b>        |                                 |           |              |           |                            |           |                          |           |                   |           | <b>273 060</b>        | <b>293 037</b> |
| Zobowiązania segmentu      | 198 756                         | 157 144   | 87 976       | 80 811    | 23 646                     | 21 232    | 13 449                   | 5 257     | (120 953)         | (61 627)  | 202 874               | 202 816        |
| Nieprzypisane zobowiązania |                                 |           |              |           |                            |           |                          |           |                   |           | 9 355                 | 10 134         |
| <b>Zobowiązania razem</b>  |                                 |           |              |           |                            |           |                          |           |                   |           | <b>212 229</b>        | <b>212 949</b> |

## 6. Przychody ze sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i>                          | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---|------------------|------------------|
| Przychody ze sprzedaży mieszkań                     | 47 790           | 59 151           |
| Przychody ze sprzedaży gruntów                      | 359              | 5 545            |
| Przychody ze sprzedaży niezakończonych inwestycji   | 5 330            | -                |
| Przychody z najmu                                   | 6 882            | 3 458            |
| Przychody ze sprzedaży energii                      | 3 102            | 2 833            |
| Przychody ze sprzedaży detalicznej towarów (obuwie) | 11 938           | 18 816           |
| Przychody ze świadczenia pozostałych usług          | 3 514            | 4 203            |
|   | <b>78 915</b>    | <b>94 006</b>    |

## 7. Pozostałe przychody

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|---|------------------|--|
| Przychody z tytułu odszkodowań i kar umownych                     | 2 124            | 1 688  |
| Zysk ze zbycia rzeczowych aktywów trwałych                        | -                | 115  |
| Przychody z najmu i dzierżawy                                     | -                | 99   |
| Przychody z tytułu zmniejszeń odpisów na zapasy                   | 262              | -  |
| Przychody z tytułu rozwiązania odpisów aktualizujących należności | 55               | 45   |
| Przychody z tytułu sprzedaży niestatutowej (refaktur)             | 422              | 590  |
| Spisanie zobowiązań   | -                | 6  |
| Dotacje   | 905              | 503  |
| Zwrot kosztów postępowania sądowego                               | -                | 23   |
| Nadwyżki inwentaryzacyjne   | -                | 4  |
| Pozostałe przychody operacyjne                                    | 988              | 1 643  |
|   | <b>4 756</b>     | <b>4 716</b>                                       |

## 8. Koszty w układzie rodzajowym

| <i>w tysiącach złotych</i>                                   | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|--|------------------|--|
| Amortyzacja  | 3 095            | 2 851  |
| Zużycie materiałów i energii                                 | 4 605            | 18 607   |
| Usługi obce  | 38 870           | 85 586   |
| Podatki i opłaty   | 2 185            | 2 050  |
| Wynagrodzenia  | 5 009            | 6 643  |
| Ubezpieczenia społeczne i inne świadczenia                   | 860              | 1 378  |
| Pozostałe koszty rodzajowe                                   | 1 008            | 3 431  |
| <b>Koszty według rodzaju</b>                                 | <b>55 632</b>    | <b>120 546</b>                                     |
| Zmiana stanu zapasów, produktów i rozliczeń międzyokresowych | 3 543            | (46 097)   |
| Koszt wytworzenia produktów na własne potrzeby jednostki     | 13               | (973)  |
| Koszt sprzedaży  | (5 148)          | (9 596)  |
| Koszty ogólnego zarządu                                      | (6 931)          | (7 634)  |
| Wartość sprzedanych towarów                                  | 18 646           | 18 676   |
| <b>Koszt własny sprzedaży</b>                                | <b>65 755</b>    | <b>74 922</b>                                      |

## 9. Pozostałe koszty operacyjne

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane</i><br><i>przekształcone</i> |
|---|------------------|--|
| Koszty odpisów aktualizujących należności i utworzenia rezerw             | (2 733)          | (119)  |
| Koszty z tytułu zawiązania odpisów aktualizujących zapasy i środki trwałe | (2 186)          | (2 079)  |
| Koszty odpisu wartości garaży w inwestycji Tęczowe Osiedle*               | -                | (5 204)  |
| Rezerwy na sprawy sądowe  | (3 067)          | -  |
| Koszty sądowe i egzekucyjne   | (1 832)          | (1 010)  |
| Likwidacja zapasów i środków trwałych                                     | -                | (156)  |
| Koszty najmu i dzierżawy  | -                | (79)   |
| Darowizny   | -                | (13)   |
| Odszkodowania, kary, grzywny  | (2 086)          | (104)  |
| Koszty sprzedaży niestatutowej (refakturowanie)                           | (851)            | (499)  |
| Strata ze zbycia środków trwałych   | (227)            | (402)  |
| Korekty bilansu otwarcia**  | -                | (4 078)  |
| Inne  | (957)            | (938)  |
|   | <b>(13 939)</b>  | <b>(14 681)</b>  |

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

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

## 10. Zyski z inwestycji

| <i>w tysiącach złotych</i>                         | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane</i><br><i>przekształcone</i> |
|--|------------------|--|
| Przychody z tytułu odsetek od udzielonych pożyczek | 463              | 3  |
| Przychody z tytułu odsetek z lokat bankowych       | 85               | 101  |
| Przeszacowanie nieruchomości inwestycyjnej         | (3 081)          | 5 910  |
| Zysk ze zbycia udziałów w spółkach zależnych       | 1 845            | -  |
| Przychody z tytułu różnic kursowych                | 536              | -  |
| Inne   | 262              | 470  |
|  | <b>110</b>       | <b>6 484</b>   |

## 11. Koszty finansowe

| <i>w tysiącach złotych</i>                       | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane</i><br><i>przekształcone</i> |
|--|------------------|--|
| Odpis wartości firmy*                            | -                | (10 512)   |
| Koszty z tytułu odsetek od kredytów i obligacji* | (7 423)          | (2 882)  |
| Pozostałe odsetki**                              | (2 290)          | (6 975)  |
| Korekty bilansu otwarcia***                      | -                | (510)  |
| Koszty z tytułu różnic kursowych                 | (904)            | -  |
| Inne   | (650)            | (438)  |
|  | <b>(11 267)</b>  | <b>(21 317)</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 2c.

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

## 12. Podatek dochodowy

### Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów

| <i>w tysiącach złotych</i>   | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|--|------------------|------------------|
| <b>Podatek dochodowy bieżący</b>   |                  |                  |
| Podatek dochodowy za rok bieżący   | -                | 391              |
| Korekta podatku za lata poprzednie   | -                | -                |
|  | <b>-</b>         | <b>391</b>       |
| <b>Podatek odroczony</b>   |                  |                  |
| Powstanie/odwrócenie różnic przejściowych  | (1 431)          | (99)             |
| Sprzedaż spółki zależnej Wikana Invest Sp. z o.o.                                | 1 574            | -                |
| Pozostałe zmiany   | (162)            | 152              |
|  | -                | -                |
| Podatek dochodowy z działalności kontynuowanej                                   | <b>(19)</b>      | <b>53</b>        |
| Podatek dochodowy z działalności zaniechanej (bez podatku od zysku ze sprzedaży) | -                | -                |
|  | -                | -                |
| Podatek dochodowy od zysku ze sprzedaży działalności zaniechanej                 | -                | -                |
| Udział w podatku jednostek stowarzyszonych i współzależnych                      | -                | -                |
|  | -                | -                |
| <b>Podatek dochodowy wykazany w sprawozdaniu z całkowitych dochodów</b>          | <b>(19)</b>      | <b>444</b>       |

### Efektywna stopa podatkowa

| <i>w tysiącach złotych</i>                                      | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---|------------------|------------------|
| Zysk netto za rok obrotowy                                      | (19 240)         | (23 388)         |
| Podatek dochodowy   | (19)             | 444              |
| Zysk przed opodatkowaniem                                       | <b>(19 259)</b>  | <b>(22 944)</b>  |
| Podatek w oparciu o obowiązującą stawkę podatkową               | (3 659)          | (4 359)          |
| Odpis aktualizujący wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego | 1 445            | 989              |
| Różnice między kosztami i przychodami podatkowymi i bilansowymi | 2 195            | 3 814            |
|   | <b>(19)</b>      | <b>444</b>       |





### **Środki trwałe w leasingu**

Grupa użytkuje środki trwałe w ramach leasingu finansowego. Wartość bilansowa netto leasingowanych środków trwałych na dzień 31 grudnia 2013 roku wyniosła 681 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 956 tys. zł). Środki te stanowią jednocześnie zabezpieczenie zobowiązań z tytułu leasingu.

### **Zabezpieczenia**

Na koniec okresu sprawozdawczego nieruchomości należące do rzeczowych aktywów trwałych o wartości bilansowej netto 14 144 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 14 844 tys. zł) stanowiły zabezpieczenie kredytów bankowych i obligacji (patrz nota 25).

### **Środki trwałe w budowie**

Środki trwałe w budowie dotyczą przede wszystkim projektów związanych z odnawialnymi źródłami energii, które są prowadzone przez Spółki Wikana Bioenergia Sp. z o.o, Zielone Tarasy S.A. oraz Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA (3 532 tys. zł).

### **Utrata wartości rzeczowych aktywów trwałych**

Na dzień 31 grudnia 2013 roku przeanalizowano ewentualną utratę wartości rzeczowych aktywów trwałych w odniesieniu do ośrodków generujących przepływy pieniężne. Według analiz na dzień bilansowy nie wystąpiła trwała utrata wartości.

#### 14. Wartości niematerialne

| <i>w tysiącach złotych</i>   | <b>Wartość firmy<br/>jednostek<br/>zależnych</b> | <b>Oprogramowanie</b> | <b>Wartości<br/>niematerialne<br/>razem</b> |
|--|--|-----------------------|---|
| <b>Wartość brutto</b>  |  |                       |   |
| <b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2012 r.</b>                                      | 10 512   | 217                   | 10 729                                      |
| Nabycie  | -  | 15                    | 15  |
| Sprzedaż   | -  | (23)                  | (23)  |
| Korekta bilansu otwarcia   | -  | (8)                   | (8)   |
| <b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2012r.</b>                                       | <b>10 512</b>                                    | <b>201</b>            | <b>10 713</b>                               |
| <b>Wartość brutto na dzień 1 stycznia 2013 r.</b>                                      | 10 512   | 201                   | 10 713                                      |
| Nabycie  | -  | 994                   | 994   |
| Przeniesienie  | -  | -                     | -   |
| Likwidacja   | -  | -                     | -   |
| <b>Wartość brutto na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>                                      | <b>10 512</b>                                    | <b>1 195</b>          | <b>11 707</b>                               |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości</b>                                     |  |                       |   |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2012 r., w tym:</b> |  |                       |   |
| Amortyzacja za okres   | -  | (61)                  | (61)  |
| Zbycie   | -  | (51)                  | (51)  |
| Odpis aktualizujący wartość firmy  | -  | (19)                  | (19)  |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2012 r.</b>         | <b>(10 512)</b>                                  | <b>-</b>              | <b>(10 512)</b>                             |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 1 stycznia 2013 r., w tym:</b> |  |                       |   |
| Amortyzacja za okres   | (10 512)   | (131)                 | (10 643)                                    |
| Likwidacja   | -  | (117)                 | (117)                                       |
| <b>Umorzenie i odpisy z tytułu utraty wartości na dzień 31 grudnia 2013 r.</b>         | <b>(10 512)</b>                                  | <b>(248)</b>          | <b>(10 760)</b>                             |
| <b>Wartość netto</b>   |  |                       |   |
| Na dzień 1 stycznia 2012 r.  | 10 512   | 156                   | 10 668                                      |
| Na dzień 31 grudnia 2012 r.  | -  | 70                    | 70  |
| Na dzień 1 stycznia 2013 r.  | -  | 70                    | 70  |
| Na dzień 31 grudnia 2013 r.  | -  | <b>947</b>            | <b>947</b>                                  |

#### Amortyzacja wartości niematerialnych

Odpisy amortyzacyjne wartości niematerialnych są ujmowane w kosztach amortyzacji.

### **Weryfikacja utraty wartości firmy jednostek zależnych**

Wartość firmy jednostek zależnych wykazywana w bilansie Grupy dotyczy wartości firmy pochodzącej z nabycia udziałów w spółce Multiserwis S.A. (spółki powstałej z przekształcenia Multiserwis Sp. z o.o.)

Zarząd, po zweryfikowaniu na dzień 31 grudnia 2012 roku, stwierdził, iż nastąpiła trwała utrata wartości firmy Multiserwis S.A. Korekta została zaprezentowana w nocie 2b.

Oceniając możliwość zaistnienia utraty wartości Grupa analizuje wszelkie przesłanki o charakterze zewnętrznym oraz wewnętrznym. Do najważniejszych symptomów pochodzących spoza Grupy zalicza się:

- wystąpienie większej utraty wartości rynkowej składnika aktywów, aniżeli można by się tego spodziewać w wyniku upływu czasu i zwykłego użytkowania tego składnika,
- wystąpienie w ciągu danego okresu, bądź możliwość wystąpienia w niedalekiej przyszłości znaczących i niekorzystnych dla podmiotu zmian o charakterze technologicznym, rynkowym, gospodarczym lub prawnym w otoczeniu, w którym jednostka prowadzi działalność lub na rynkach, na które dany składnik aktywów jest przeznaczony,
- wystąpienie wzrostu rynkowych stóp procentowych lub innych rynkowych stóp zwrotu z inwestycji i prawdopodobieństwo, że wzrost ten wpłynie na stopę dyskontową stosowaną do wyliczenia wartości użytkowej danego składnika aktywów i istotnie obniży jego wartość odzyskiwalną.

## 15. Nieruchomości inwestycyjne

| w tysiącach złotych                   | 31-gru-13      | 31-gru-12                      |
|---------------------------------------|----------------|--------------------------------|
|                                       |                | <i>dane<br/>przekształcone</i> |
| Wartość netto na początek okresu      | <b>119 748</b> | <b>18 624</b>                  |
| Poniesione nakłady                    | -              | 16 597                         |
| Przeniesienie ze środków trwałych     | 318            | 76 930                         |
| Przeniesienie z zapasów               | 142            | -                              |
| Sprzedaż nieruchomości inwestycyjnej  | (23 493)       | -                              |
| Przeniesienie do zapasów              | -              | -                              |
| Przeniesienie na środki trwałe        | -              | -                              |
| Zmiana wartości godziwej              | (3 229)        | 7 597                          |
| <b>Wartość netto na koniec okresu</b> | <b>93 486</b>  | <b>119 748</b>                 |

| w tysiącach złotych | 31-gru-13 | 31-gru-12 |
|---------------------|-----------|-----------|
|---------------------|-----------|-----------|

### Ujęte w sprawozdaniu z całkowitych dochodów kwoty

|   |       |       |
|---|-------|-------|
| Przychody z czynszów dotyczących nieruchomości inwestycyjnych   | 9 689 | 5 874 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie przyniosły przychody z czynszów               | 4 347 | 2 401 |
| Bezpośrednie koszty operacyjne (łącznie z kosztami budowy, napraw i kosztami utrzymania) dotyczące nieruchomości inwestycyjnych, które w danym okresie nie przyniosły przychodów z czynszów | -     | -     |

Nieruchomości inwestycyjne obejmują:

- 1) Grunty zlokalizowane w Lublinie przy ul. Łukasza Rodakiewicza (działki 32/6, 33/6, 34/6, 35/6), w rejonie ulic Hetmańskiej i Szaserów (działki 37/14, 38/6, 37/8) oraz w Tarnobrzegu, przy ul. M. Kopernika (działki 3732/2, 3732/3, 3732/4, 3732/5, 3732/6, 3732/7, 3732/8, 3732/9, 3732/11) i przy ul. Targowej 11 (działki 1998/3, 2000, 2002/5),
- 2) Dwa mieszkania zlokalizowane w Lublinie przy ul. Przyjaźni oraz przy ul. Nowy Świat oraz mieszkanie zlokalizowane w Zamościu, na inwestycji Świerkowa Aleja bud. H,
- 3) Nieruchomości komercyjne zlokalizowane w Kaliszu, przy ul. W. Polskiego 135 (działki 18/2, 20/3, 21/2, 38/6, 38/7, 38/9), Lesznie, przy ul. 17 Stycznia 7 (działki 75/8, 75/10),  
- nieruchomość komercyjna w Łodzi, przy ul. Włókniarzy 236 (działka 13/2), Gorzowie Wielkopolskim, przy ul. Piłsudskiego 57 (działka 662/1), Krakowie, przy ul. Wadowickiej 9 (działki 157/5, 157/6, 155, 156, 317), Krasnobrodzie, przy ul. 3 Maja 49 (działka 371), w Milejowie, przy ul. Partyzanckiej 11A (działka 515/40) oraz w Nowym Sączu, przy ul. I Brygady 4A,
- 4) Nieruchomości gruntnowe zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi (budynki TBS), zlokalizowane w Lublinie, przy ul. Kaskadowej 7, przy ul. Nowy Świat 34A, przy ul. Pergolowej 2 i przy ul. Relaksowej 4 oraz zlokalizowane w Kraśniku, przy ul. Piaskowej 30 i przy ul. Rumiankowej 9.

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

W roku Spółka dokonała przekwalifikowania mieszkań położonych w Lublinie przy ul. Przyjaźni i ul. Nowy Świat ze środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne oraz mieszkania położonego w Zamościu z zapasów na nieruchomości inwestycyjne.

Spółka dokonała korekty bilansu otwarcia i przekwalifikowała nieruchomości komercyjnych w Inowrocławiu, Lesznie, Kaliszu, Łodzi, Gorzowie Wielkopolskim, Krakowie, Krasnobrodzie, Milejowie oraz nieruchomości gruntowych zabudowanych budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi zlokalizowanymi w Lublinie i Kraśniku ze środków trwałych na nieruchomości inwestycyjne. Korekta została opisana szczegółowo w notcie 2.

Wycena nieruchomości inwestycyjnych została dokonana przy zastosowaniu podejścia porównawczego metodą korygowania ceny średniej lub metodą porównania parami lub metodą inwestycyjną podejście dochodowe. Wyceny bazują na operatach szacunkowych przygotowanych wewnętrznie przez Spółkę, które oparte są na operatach 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 Grupy o wartości bilansowej 58 948 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 23 054 tys. zł) stanowią zabezpieczenie kredytów bankowych.

**16. Udzielone pożyczki**

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Pożyczki udzielone         | 5 590            | -                |
|                            | <b>5 590</b>     | <b>-</b>         |

**Pożyczki udzielone (część kapitałowa i odsetkowa)**

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| JTR INWESTYCJE Sp. z o.o.  | 5 590            | -                |
| SWÓJ DOM Siembida          | -                | 1 158            |
|                            | <b>5 590</b>     | <b>1 158</b>     |

Pożyczki udzielona przez Grupę Wikana do JTR Inwestycje Sp. z o.o. są zabezpieczone hipoteką na gruncie. Pożyczka od Swój Dom Siembida jest zabezpieczona wekslem własnym.

**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> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| SWÓJ DOM Siembida          | 583              | 562              |
| osoba fizyczna             | 71               | 92               |
| Europojekt                 | 63               | -                |
| KKH Kaszowski              | 50               | -                |
| Lublska Fundacja Naukowa   | 33               | -                |
| Wikana Invest Sp. z o.o.   | 22               | -                |
| Akrab                      | 10               | -                |
| Fundacja Polska Ekologia   | 4                | -                |
| Europojekt Budownictwo     | 4                | -                |
|                            | <b>840</b>       | <b>654</b>       |

Pożyczka są zabezpieczone wekslem własnym.

### 18. Pozostałe aktywa długoterminowe

| <i>w tysiącach złotych</i>                    | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---|------------------|------------------|
| Kaucje  | 2 399            | 461              |
| Odsetki                                       | -                | 306              |
| Rozliczenie w czasie kosztów emisji obligacji | 504              | -                |
| Inne  | 268              | 1 132            |
|   | <b>3 171</b>     | <b>1 899</b>     |

Na dzień 31 grudnia 2013 roku Grupa wykazywała pozostałe aktywa długoterminowe z tytułu kaucji wniesionych na zabezpieczenie przedmiotu leasingu finansowego w kwocie 2 116 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 461 tys. zł) oraz kaucji zatrzymanej przed Przedsiębiorstwo Dróg i Oczyszczania Sp. z o.o. w Kraśniku.

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 trwałe przeznaczone do sprzedaży

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|----------------------------|------------------|--|
| Miejsca parkingowe         | 1 246            | 1 365  |
|                            | <b>1 246</b>     | <b>1 365</b>                                       |

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

|                               | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b><br><i>dane<br/>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 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-gru-13 | 31-gru-12 | 31-gru-13 | 31-gru-12 | 31-gru-13     | 31-gru-12 |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | -         | -         | (198)     | (88)      | (198)         | (88)      |
| Nieruchomości inwestycyjne   | -         | -         | (1 143)   | (3 010)   | (1 143)       | (3 010)   |
| Leasing  | 29        | 14        | -         | -         | 29            | 14        |
| Odpisy zapasów i środków trwałych  | 677       | 259       | (1)       | -         | 676           | 259       |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży  | 989       | 989       | -         | -         | 989           | 989       |
| Świadczenie pracownicze  | 48        | 43        | -         | -         | 48            | 43        |
| Odpisy na należności   | 198       | 76        | -         | -         | 198           | 76        |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                      | 306       | 8         | -         | -         | 306           | 8         |
| Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania                                       | -         | -         | (45)      | (110)     | (45)          | (110)     |
| Niewypłacone wynagrodzenia   | 66        | 49        | -         | -         | 66            | 49        |
| Naliczone kary umowne  | 41        | -         | (156)     | (91)      | (115)         | (91)      |
| Odsetki należne  | -         | -         | (574)     | (177)     | (574)         | (177)     |
| Odsetki naliczone  | 421       | 222       | -         | -         | 421           | 222       |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                        | 1 850     | 1 324     | -         | -         | 1 850         | 1 324     |
| Koszty zastępstwa inwestycyjnego   | -         | 1         | -         | -         | -             | 1         |
| Pozostałe  | -         | 49        | (74)      | -         | (74)          | 49        |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego                     | (2 434)   | (989)     | -         | -         | (2 434)       | (989)     |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego                     | 2 191     | 2 045     | (2 191)   | (3 476)   | -             | (1 431)   |
| Kompensata   | (2 191)   | (2 045)   | 2 191     | 2 045     | -             | -         |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | -         | -         | -         | (1 431)   | -             | (1 431)   |

| w tysiącach złotych  | Aktywa    |           | Rezerwy   |           | Wartość netto |           |
|--|-----------|-----------|-----------|-----------|---------------|-----------|
|  | 31-gru-12 | 31-gru-11 | 31-gru-12 | 31-gru-11 | 31-gru-12     | 31-gru-11 |
| Rzeczowe aktywa trwałe   | -         | -         | (88)      | (75)      | (88)          | (75)      |
| Nieruchomości inwestycyjne   | -         | -         | (3 010)   | (1 892)   | (3 010)       | (1 892)   |
| Leasing  | 14        | 24        | -         | -         | 14            | 24        |
| Czynsze niezafakturowane   | -         | -         | -         | (13)      | -             | (13)      |
| Świadczenie pracownicze  | 43        | 27        | -         | -         | 43            | 27        |
| Odpisy na należności   | 76        | 12        | -         | -         | 76            | 12        |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży  | 989       | -         | -         | -         | 989           | -         |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                                      | 8         | 65        | -         | -         | 8             | 65        |
|  | -         | -         | (110)     | (14)      | (110)         | (14)      |
| Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania                                       |           |           |           |           |               |           |
| Niewypłacone wynagrodzenia   | 49        | 38        | -         | -         | 49            | 38        |
| Naliczone kary umowne  | -         | -         | (91)      | (290)     | (91)          | (290)     |
| Odsetki należne  | -         | -         | (177)     | (13)      | (177)         | (13)      |
| Odsetki naliczone  | 222       | 274       | -         | -         | 222           | 274       |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach                        | 1 324     | 184       | -         | -         | 1 324         | 184       |
| Odpisy na zapasy i środki trwałe   | 259       | 54        | -         | -         | 259           | 54        |
| Koszty zastępstwa inwestycyjnego   | 1         | 28        | -         | -         | 1             | 28        |
| Pozostałe  | 49        | 63        | -         | (2)       | 49            | 61        |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego                     | (989)     | -         | -         | -         | (989)         | -         |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego                     | 2 045     | 769       | (3 476)   | (2 299)   | (1 431)       | (1 530)   |
| Kompensata   | (2 045)   |           | 2 045     |           | -             | -         |
| Aktywa / (zobowiązania) z tytułu odroczonego podatku dochodowego wykazane w bilansie | -         | 769       | (1 431)   | (2 299)   | (1 431)       | (1 530)   |



**Zmiana różnic przejściowych w okresie**

| <i>w tysiącach złotych</i>                                       | Stan na<br>31-gru-12 | Zmiana różnic<br>przejściowych ujęta<br>w sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Stan na<br>31-gru-2013 |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe   | (88)                 | (110)   | (198)                  |
| Nieruchomości inwestycyjne                                       | (3 010)              | 1 867   | (1 143)                |
| Leasing  | 14                   | 15  | 29                     |
| Odpisy zapasów i środków trwałych                                | 259                  | 417   | 676                    |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży                          | 989                  | -   | 989                    |
| Świadczenie pracownicze  | 43                   | 5   | 48                     |
| Odpisy na należności   | 76                   | 122   | 198                    |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                  | 8                    | 298   | 306                    |
| Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania                   | (110)                | 65  | (45)                   |
| Niewypłacone wynagrodzenia                                       | 49                   | 17  | 66                     |
| Naliczone kary umowne  | (91)                 | (24)  | (115)                  |
| Odsetki należne  | (177)                | (397)   | (574)                  |
| Odsetki naliczone  | 222                  | 199   | 421                    |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach    | 1 324                | 526   | 1 850                  |
| Koszty zastępstwa inwestycyjnego                                 | 1                    | (1)   | -                      |
| Pozostałe  | 49                   | (123)   | (74)                   |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego | (989)                | (1 445)   | (2 434)                |
|  | <b>(1 431)</b>       | <b>1 431</b>  | <b>-</b>               |

| <i>w tysiącach złotych</i>                                       | Stan na<br>31-gru-11 | Zmiana różnic<br>przejściowych ujęta<br>w sprawozdaniu z<br>całkowitych<br>dochodów | Stan na<br>31-gru-2012 |
|--|----------------------|---|------------------------|
| Rzeczowe aktywa trwałe   | (75)                 | (13)  | (88)                   |
| Nieruchomości inwestycyjne                                       | (1 892)              | (1 118)   | (3 010)                |
| Leasing  | 24                   | (10)  | 14                     |
| Czynsze niezafakturowane   | (13)                 | 13  | -                      |
| Świadczenie pracownicze  | 27                   | 16  | 43                     |
| Odpisy na należności   | 12                   | 64  | 76                     |
| Aktywa trwałe przeznaczone do sprzedaży                          | -                    | 989   | 989                    |
| Zobowiązania, rezerwy i powiązane z nimi aktywa                  | 65                   | (57)  | 8                      |
| Rozliczenie międzyokresowe usług projektowania                   | (14)                 | (96)  | (110)                  |
| Niewypłacone wynagrodzenia                                       | 38                   | 11  | 49                     |
| Naliczone kary umowne  | (290)                | 199   | (91)                   |
| Odsetki należne  | (13)                 | (164)   | (177)                  |
| Odsetki naliczone  | 274                  | (52)  | 222                    |
| Straty podatkowe podlegające odliczeniu w przyszłych okresach    | 184                  | 1 140   | 1 324                  |
| Odpisy na zapasy i środki trwałe                                 | 54                   | 205   | 259                    |
| Koszty zastępstwa inwestycyjnego                                 | 28                   | (27)  | 1                      |
| Pozostałe  | 61                   | (12)  | 49                     |
| Odpisy aktualizujące wartość aktywa z tytułu podatku odroczonego | -                    | (989)   | (989)                  |
|  | <b>(1 530)</b>       | <b>99</b>   | <b>(1 431)</b>         |

## 21. Zapasy

| w tysiącach złotych | 31-gru-13      | 31-gru-12<br>dane<br>przekształcone |
|---------------------|----------------|-------------------------------------|
| Materiały           | 1 851          | 2 127                               |
| Produkty w toku*    | 98 725         | 96 640                              |
| Wyroby gotowe       | 15 018         | 28 018                              |
| Towary*             | 3 069          | 5 743                               |
|                     | <b>118 663</b> | <b>132 528</b>                      |

w tym:

koszty finansowania zewnętrznego

\* Dokonano przekształcenia danych porównawczych przenosząc grunty deweloperskie z towarów na produkty w toku

Na dzień 31 grudnia 2013 roku na zapasach Grupy skapitalizowano koszty odsetek i prowizji od kredytów bankowych w kwocie 1 196 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 1 448 tys. zł).

### Podział zapasów na dzień 31 grudnia 2013 roku

|   | Materiały    | Produkty w<br>toku | Wyroby gotowe | Towary       |
|---|--------------|--------------------|---------------|--------------|
| Inwestycja Lublin Osiedle Marina          | -            | 16 249             | 902           | -            |
| Inwestycja Lublin Apartamenty Misjonarska | -            | 2 019              | 263           | -            |
| Inwestycja Lublin Miasteczko Wikana       | -            | 5 061              | 4 568         | -            |
| Inwestycja Lublin Niecała                 | -            | 3 179              | -             | -            |
| Inwestycja Lublin Sky House               | -            | 21 726             | -             | -            |
| Inwestycja Łañcut Osiedle Cetnarskiego    | -            | -                  | 1 086         | -            |
| Inwestycja Rzeszów Tęczowe Osiedle        | -            | -                  | 1 920         | -            |
| Inwestycja Rzeszów Zielone Tarasy         | -            | 14 503             | 76            | -            |
| Inwestycja Rzeszów Podpromie              | -            | 4 321              | -             | -            |
| Inwestycja Rzeszów Osiedle Panorama       | -            | 1 207              | 75            | -            |
| Inwestycja Janów Lubelski Klonowy Park    | -            | 1 729              | 3 275         | -            |
| Inwestycja komercyjna Janów Lubelski      | -            | 232                | -             | -            |
| Inwestycja Przemyśl                       | -            | 2 493              | -             | -            |
| Inwestycja Legnica                        | -            | 5                  | 190           | -            |
| Inwestycja Zamość Koncertowa              | -            | 5 761              | -             | -            |
| Inwestycja Zamość Świerkowa Aleja         | -            | 1 057              | 1 710         | -            |
| Inwestycja Al. Krańskie Grey Residence    | -            | 6 952              | -             | -            |
| Inwestycja Nowy Świat (Oranżeria)         | -            | 1 151              | -             | -            |
| Inwestycja Krosno Osiedle Generalskie     | -            | 2 645              | -             | -            |
| Inwestycja Krynica                        | -            | 2 559              | -             | -            |
| Inwestycja Jarosław (Morelowy Sad)        | -            | 2 170              | -             | -            |
| Odnawialne źródła energii                 | 1 850        | -                  | 953           | -            |
| Towary detaliczne                         | -            | -                  | -             | 3 069        |
| Pozostałe                                 | 1            | 3 706              | -             | -            |
|   | <b>1 851</b> | <b>98 725</b>      | <b>15 018</b> | <b>3 069</b> |

Zarząd zweryfikował wartość na dzień 31 grudnia 2013 roku gruntów posiadanych przez Grupę 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) wartość gruntów ujawniona w sprawozdaniu jest niższa od ich bieżącej wartości rynkowej,
- 2) inwestycje realizowane na tych gruntach pozwolą na uzyskanie dodatniej rentowności.

Zarząd zweryfikował wartość wyrobów gotowych na dzień 31 grudnia 2013 roku stwierdzając, iż nie nastąpiła trwała utrata ich wartości, ponieważ inwestycje zostały częściowo sprzedane a koszt wytworzenia 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i usługowych jest niższy od średniej ceny 1 m<sup>2</sup> lokali mieszkalnych i usługowych sprzedanych.

Grupa dokonała korekty bilansu otwarcia i przejęła z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące skapitalizowanych odsetk w kwocie 3 574 tys. zł. Szczegóły korekty zostały zaprezentowane w nocie 2c. W 2013 roku przejęto z zapasów w koszty działalności operacyjnej koszty dotyczące inwestycji deweloperskich w kwocie 51 092 tys. zł (31 grudnia 2012 roku: 50 386 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie sprzedaży detalicznej obowiążył na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 150 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 107 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość zapasów w segmencie deweloperskim wyniósł na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 972 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 1 381 tys. zł).

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><br><i>dane<br/>przekształcone</i> |
|------------------------------------|------------------|--|
| Należności z tytułu dostaw i usług | 4 308            | 4 305  |
| Pozostałe należności               | 4 661            | 1 302  |
| Należności z tytułu podatków       | 4 971            | 2 875  |
| Rozliczenia międzyokresowe         | 1 833            | 1 289  |
| Należność od JTR Inwestycje        | 5 200            | -  |
|                                    | <b>20 973</b>    | <b>9 771</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.

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

Należności denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna na dzień 31 grudnia 2013 wynoszą 0 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 0 tys. zł).

Odpis aktualizujący wartość należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałych tytułów trwałej utraty wartości wyniósł na dzień 31 grudnia 2013 r.: 1 405 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 1 156 tys. zł). Szczegółowe informacje dotyczące odpisów aktualizujących należności przedstawiono w nocie 33.

## 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 i na rachunkach bankowych  | 1 789            | 1 483            |
| Lokaty  | 125              | 171              |
| Czeki, Bony   | 10               | 11               |
| Rachunki powiernicze  | 2 375            | -                |
| Środki pieniężne i ich ekwiwalenty, wartość wykazana w bilansie i w rachunku przepływów pieniężnych | <b>4 299</b>     | <b>1 665</b>     |

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

Na rachunkach bankowych w walutach obcych Grupa posiada środki pieniężne w wysokości 0 tys. zł.

W pozycji „Rachunki powierniczym” prezentowane są otrzymane od klientów Grupy środki pieniężne stanowiące zaliczki na sprzedaż produktów, które do momentu spełnienia odpowiednich wymogów określonych w „Ustawie o ochronie praw nabywcy lokalu mieszkalnego lub domu jednorodzinnego” zdeponowane są na otwartych rachunkach powierniczych.

Kwota środków o ograniczonej możliwości dysponowania dostępna za zgodą banku w ramach zawartej umowy kredytowej na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi 1 513 tys. zł.

## 24. Kapitał własny

### Kapitał zakładowy

|  | Akcje       |             |
|--|-------------|-------------|
|  | 31-gru-13   | 31-gru-12   |
| Liczba akcji na początek okresu (w pełni opłacone) | 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>                          |                            |                  |                              |

## 25. Zysk przypadający na jedną akcję

### Podstawowy zysk przypadający na 1 akcję

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

|                 | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|-----------------|------------------|------------------|
| podstawowy zysk | (19 240)         | (23 388)         |

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>31-gru-13</b>   | <b>31-gru-12</b>   |
|---|--------------------|--------------------|
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych w okresie                      | 167 665 596        | 167 758 366        |
| Średnia ważona liczba akcji zwykłych (rozwodniona) na koniec okresu | <b>167 665 596</b> | <b>167 665 596</b> |

|  |              |              |
|--|--------------|--------------|
| <b>Podstawowa strata na jedną akcję</b>  | <b>-0,11</b> | <b>-0,14</b> |
| <b>Rozwodniona strata na jedną akcję</b> | <b>-0,11</b> | <b>-0,14</b> |

## 26. Zobowiązania z tytułu kredytów bankowych i pożyczek

Nota prezentuje dane o zobowiązaniach Grupy z tytułu kredytów bankowych i leasingu. Informacje odnośnie ryzyka kursowego i ryzyka stopy procentowej, na jakie narażona jest Grupa przedstawia nota 30.

### Kredyty i pożyczki wg rodzaju

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Kredyty bankowe            | <b>38 759</b>    | <b>51 600</b>    |
| Pożyczki                   | <b>20 851</b>    | <b>8 350</b>     |
| <i>w tym:</i>              |                  |                  |
| część krótkoterminowa      | 29 925           | 26 445           |
| część długoterminowa       | 29 685           | 33 505           |

### Kredyty i pożyczki długoterminowe 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             | 29 925           | 26 445           |
| powyżej 1 roku do 3 lat    | 6 402            | 5 496            |
| powyżej 3 do 5 lat         | 2 318            | 5 971            |
| powyżej 5 lat              | 20 965           | 22 038           |

### Kredyty i pożyczki razem

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>59 610</b> | <b>59 950</b> |
|---------------|---------------|

### Kredyty i pożyczki (struktura walutowa)

| <i>w tysiącach złotych</i> | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|----------------------------|------------------|------------------|
| w walucie polskiej         | 52 367           | 53 961           |
| w walutach obcych          | 7 243            | 5 989            |

### Kredyty i pożyczki razem

|               |               |
|---------------|---------------|
| <b>59 610</b> | <b>59 950</b> |
|---------------|---------------|

Zakres oprocentowania zaciągniętych kredytów w podziale na waluty:

|                                   | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| dla kredytów w PLN                | 3,21-9,11%       | 3,42-10,24%      |
| dla kredytów denominowanych w EUR | 3,49%            | 3,49%            |

W Grupie wystąpiły naruszenia w terminach spłat rat kapitałowych i odsetkowych oraz innych warunków umów kredytowych mogące skutkować żądaniem wcześniejszej spłaty danego zobowiązania.

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.

W spółce Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta S.K.A. nastąpiło naruszenie innych warunków umowy kredytowej z Raiffeisen Bank Polska S.A. Naruszenie warunków dotyczyło przedsprzedaży mieszkań w inwestycji Sky House w Lublinie, która na dzień 31.12.2013 miała być równa lub większa niż 70% powierzchni użytkowej, natomiast na koniec roku 2013 wskaźnik ten wynosił wskaźnik ten wynosi 61%. Kredyt ten jest prezentowany w sprawozdaniu finansowym jako krótkoterminowy. Wartość bilansową na koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań z tytułu kredytu wynosi 4 043 tys. zł a bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy.

W spółce Multiserwis S.A. nastąpiło naruszenie innych warunków umowy kredytowej z Bank Pekao S.A. Naruszenie warunków dotyczyło utrzymywania zapasów w spółce na poziomie 5 500 tys. zł lub większy. Na dzień 31.12.2013 wartość zapasów przeznaczonych do sprzedaży w handlu detalicznym bez uwzględnienia opisów z tytułu trwałej utraty wartości wynosiła 4 411 tys. zł. Wartość bilansową na koniec okresu sprawozdawczego zobowiązań z tytułu kredytu wynosi 2 482 tys. zł i jest prezentowane jako krótkoterminowe. Bank do dnia podpisania niniejszego sprawozdania nie wypowiedział tej umowy kredytowej.



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

| Kredytodawca  | nr umowy<br>data zawarcia                     | przyznana<br>kwota kredytu<br>w tys. PLN | kwota                               |  | termin spłaty | zabezpieczenia   |
|---|---|--|-------------------------------------|--|---------------|--|
|   |   |  | zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN |  |               |  |
| Bank Polskiej<br>Spółdzielczości S.A.                     | 5695458/88/K/Ob./<br>11<br>02.08.2011         | 1 927                                    | 797                                 |  | 31.07.2013    | hipoteka umowna do kwoty 3 277 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie przy ul. Niecałej 7 oraz Krynicy Zdrój przy ul. Piłsudskiego 47<br>cesja z polisy ubezpieczeniowej  |
| aneks   | 25.04.2012                                    |  |                                     |  |               | pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym<br>oświadczenie o poddaniu się egzekucji co do kwoty w trybie art. 97 Prawa bankowego<br>weksel własny in blanco  |
| Bank Gospodarki<br>Żywnościowej S.A.                      | U/0005208951/000<br>7/2011/2807<br>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;<br>hipoteka kaucyjna do kwoty 2400 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie KW LU11/00283558/1 |
| aneks   | 13.09.2011                                    |  |                                     |  |               | hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rzeszowie KW RZ1Z/00169261/5, RZ1Z/00149092/3  |
| aneks   | 31.10.2011                                    |  |                                     |  |               | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową   |
| aneks   | 18.11.2011                                    |  |                                     |  |               | pełnomocnictwo do rachunków w BGŻ  |
| aneks   | 29.02.2012                                    |  |                                     |  |               | cesja praw z polisy ubezpieczeniowej   |
| aneks   | 31.10.2012                                    |  |                                     |  |               |  |
| aneks   | 28.11.2012                                    |  |                                     |  |               |  |
| kredyt obrotowy w Bank<br>Gospodarki<br>Żywnościowej S.A. | U/0005208951/000<br>5/2010/2807<br>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;<br>hipoteka kaucyjna do kwoty 2400 tys. zł na nieruchomości położonej w Lublinie KW LU11/00283558/1   |
| aneks   | 31.05.2011                                    |  |                                     |  |               | hipoteka kaucyjna do kwoty 2 400 tys. zł na nieruchomościach położonych w Rzeszowie KW RZ1Z/00169261/5, RZ1Z/00149092/3  |
| aneks   | 16.01.2012                                    |  |                                     |  |               | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową   |
| aneks   | 15.06.2012                                    |  |                                     |  |               | pełnomocnictwo do rachunków w BGŻ  |
| aneks   | 27.09.2012                                    |  |                                     |  |               | cesja praw z polisy ubezpieczeniowej   |
| aneks   | 28.11.2012                                    |  |                                     |  |               |  |
| aneks   | 27.02.2013                                    |  |                                     |  |               |  |

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

| Kredytodawca                       | nr umowy<br>data zawarcia         | przyznana<br>kwota kredytu<br>w tys. PLN | kwota<br>zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin spłaty | zabezpieczenia   |
|------------------------------------|-----------------------------------|--|--|---------------|--|
| Bank Spółdzielczy w Krasnymstawie  | 217424/76/JG/2012<br>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   |
| aneks                              | 17.12.2012                        |  |  |               | oświadczenie o poddaniu się egzekucji  |
| aneks                              | 31.01.2013                        |  |  |               | weksel własny in blanco<br>pełnomocnictwo do rachunku  |
| Bank Pocztowy                      | 1212-13688<br>13.03.2012          | 2 500                                    | -  | 13.03.2013    | hipoteka do kwoty 4 000 tys. zł na wyodrębnionych lokalach w Legnicy   |
| kredyt spłacony                    | 06.05.2013                        |  |  |               | cesja praw z umowy ubezpieczenia<br>przystąpienie do długu spółki Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością LEGNICA S.K.A.<br>weksel własny in blanco<br>pełnomocnictwo do rachunku<br>pełnomocnictwo dla banku do sprzedaży nieruchomości  |
| Bank Polskiej Spółdzielczości S.A. | 5695458/23/K/ob./11<br>02.08.2011 | 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                    | 30.03.2012                        |  |  |               | weksel własny in blanco wraz z deklaracją wekslową   |
| aneks                              | 30.09.2013                        |  |  |               | pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem  |
| Deutsche Bank PBC S.A.             | KNK/1207991<br>26.04.2012         | 4 515                                    | 3 870  | 30.04.2027    | depozyt pieniężny 31 tys. EUR; hipoteka na nieruchomości do kwoty 1575 tys. EUR; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach Komplementariusza; pełnomocnictwo do dysponowania innymi rachunkami; weksel własny in blanco; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; poręczenie Wikana SA; cesja z gwarancji bankowej |
| aneks                              | 26.04.2012                        |  |  |               |  |

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

| Kredytodawca                   | nr umowy<br>data zawarcia   | przyznana<br>kwota kredytu<br>w tys. PLN | kwota<br>zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin spłaty | zabezpieczenia   |
|--------------------------------|---|--|--|---------------|--|
| Deutsche Bank PBC<br>S.A.      | KNK/1220450<br>12.10.2012   | 1 945                                    | 1 720  | 31.10.2022    | hipoteka do kwoty 810.000,00 PLN na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez Wikana S.A.; cesja praw z gwarancji bankowej wystawionej na zabezpieczenie płatności z tytułu umów najmu  |
| Deutsche Bank PBC<br>S.A.      | KNK/1300999<br>17.01.2013   | 1 868                                    | 1 652  | 01.02.2021    | hipoteka do kwoty 675.000 EUR na nieruchomości należącej do kredytobiorcy; cesja praw z polisy ubezpieczeniowej nieruchomości, kwotę nie mniejszą niż 5 060 000 zł; sądowy zastaw rejestrowy na udziałach w spółce Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.; weksel własny in blanco poręczony przez Wikana S.A.; oświadczenie o poddaniu się egzekucji; pełnomocnictwo nieodwołalne do dysponowania rachunkiem bieżącym i innymi rachunkami prowadzonymi przez Bank; bezterminowe poręczenie Wikana SA wg. Prawa cywilnego do kw. 675 000 EUR; |
| Bank PEKAO S.A.<br>aneksy      | 2004/28<br>14.12.2004<br>30.09.2005<br>29.09.2006<br>06.10.2006<br>29.11.2006<br>30.09.2008<br>29.04.2009<br>26.04.2010<br>29.04.2011<br>30.04.2012<br>30.04.2013<br>29.11.2013 | 2 500                                    | 2 482  | 28.08.2014    | Hipoteka na nieruchomościach, weksel, pełnomocnictwo do r-ku bankowego   |
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego | 12001745/233/200<br>0<br>15.12.2000   | 1 719                                    | 1 697  | 20.08.2045    | hipoteka kaucyjna do kwoty 2.579 tys. zł ( Nowy Świat - Lublin )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 56 tys. zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe<br>umowa ubezpieczenia na sumę 150 tys. zł  |

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

| Kredytodawca                        | nr umowy<br>data zawarcia            | przyznana<br>kwota kredytu<br>w tys. PLN | kwota<br>zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin spłaty | zabezpieczenia   |
|-------------------------------------|--------------------------------------|--|--|---------------|--|
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego      | 12001745/83/2002<br>24.07.2002       | 2 900                                    | 2 317  | 25.01.2037    | hipoteka kaucyjna do kwoty 5.128 tys. zł ( Piaskowa - Kraśnik )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 124 tys. zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe   |
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego      | 12001745/152/200<br>2<br>27.09.2002  | 4 000                                    | 3 963  | 25.12.2038    | hipoteka kaucyjna do kwoty 6.600 tys. zł ( Willowa I - Lublin )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 171 tys. zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe   |
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego      | 12001745/64/2003<br>27.05.2003       | 7 300                                    | 5 250  | 25.08.2030    | hipoteka kaucyjna do kwoty 10.950 tys. zł ( Willowa II - Lublin )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 335 tys. zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe |
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego      | 12001745/1058/20<br>06<br>05.09.2006 | 2 454                                    | 1 792  | 25.04.2030    | hipoteka kaucyjna do kwoty 3.681 tys. zł ( Rumiankowa - Kraśnik )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 120 tys. zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe |
| Bank Gospodarstwa<br>Krajowego      | 12001745/1059/20<br>06<br>05.09.2006 | 4 164                                    | 3 076  | 25.07.2030    | hipoteka kaucyjna do kwoty 6.246 tys. zł ( Kaskadowa - Lublin )<br>cesja praw z umowy ubezpieczenia finansowanej nieruchomości<br>cesja wierzytelności z tytułu należnych czynszów ogółem do kwoty 196.000,00 zł rocznie<br>wpływających na wszystkie rachunki bankowe |
| Bank Spółdzielczy Biała<br>Podlaska | 4/12/Ork/L                           | 200                                      | 19   | 27.09.2013    | hipoteka do kwoty 300 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, zlokalizowanej w<br>Rejowcu Fabrycznym, weksel własny in blanco   |

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

| Kredytodawca                 | nr umowy<br>data zawarcia           | przyznana<br>kwota kredytu<br>w tys. PLN | kwota<br>zadłużenia<br>kredytu<br>w tys. PLN | termin spłaty | zabezpieczenia  |
|------------------------------|-------------------------------------|--|--|---------------|---|
| Bank Ochrony Środowiska S.A. | S/94/07/2012/1144<br>/K/INW/EKO/EKO | 7 420                                    | 2 190  | 15.12.2022    | hipoteka do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do osoby fizycznej; zgoda została udzielona odpłatnie, ustanowiono hipotekę do kwoty 11 130 tys. zł na nieruchomości należącej do kredytobiorcy, cesja praw z polisy ubezpieczeniowej z nieruchomości, na której ustanowiono hipotekę, pełnomocnictwo do dysponowania rachunkiem bieżącym kredytobiorcy prowadzonym przez kredytodawcę, weksel własny in blanco poręczony przez Wikana S.A. |
| Raiffeisen Bank Polska S.A.  | CRD/39028/13<br>06.03.2013          | 10 700                                   | 4 043  | 31.03.2014    | pełnomocnictwo do rachunku bieżącego i innych rachunków Kredytobiorcy w Banku, hipoteka do kwoty 16 050 tys. zł - na własność Wikana Property Sp. zo.o. Delta S.K.A, cesja praw z umowy ubezpieczenia od ryzyk budowlanych, gdzie suma ubezpieczenia będzie wynosiła nie mniej 10 700 tys. zł,  |
| aneks                        | 05.04.2013                          |  |  |               | zastaw rejestrowy na akcjach poza publicznym obrotem,   |
| aneks                        | 13.05.2013                          |  |  |               | zastaw na zbiorze rzeczy ruchomych i praw stanowiących mienie ruchome przedsiębiorstwa,   |
| aneks                        | 05.08.2013                          |  |  |               | 3-miesięczna rezerwa obsługi długu w postaci kaucji środków pieniężnych należących do Kredytobiorcy zdeponowanych na rachunku Banku w kwocie 120 tys. zł  |
| aneks                        | 16.08.2013                          |  |  |               |   |
| aneks                        | 30.08.2013                          |  |  |               |   |
| aneks                        | 12.11.2013                          |  |  |               |   |
| <b>Razem</b>                 |                                     | <b>69 167</b>                            | <b>38 759</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                   | 22.05.2013                 | 70   | 70  | 31.05.2014               | weksel własny wystawiony przez Pożyczkobiorcę   |
| Agnieszka Buchajska                   | 05.07.2013                 | 300  | 313   | 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.<br>hipoteka umowna do wysokości 3 mln zł<br>oświadczenie pożyczkobiorcy o poddaniu się egzekucji co do najwyższej kwoty zabezpieczenia 2 320 tys. zł |
| Ipnihome Limited                      | 13.09.2013<br>30.10.2012   | 6 040<br>1 300                             | 6 105<br>972                                | 30.09.2014<br>31.12.2013 | weksel własny in blanco wystawiony przez Pożyczkobiorcę   |
| Lubelski Chmiel Investment Sp. z o.o. | 12.09.2012<br>12.08.2012   | 1 000<br>2 400                             | 31  | 31.12.2012<br>30.09.2012 | weksel własny in blanco   |
| Lubelski Chmiel Investment Sp. z o.o. | 10.02.2012                 | 700  | 67  | 30.06.2013               | weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę   |
| aneks                                 | 24.02.2012                 |  |   |                          |   |
| aneks                                 | 30.04.2012                 |  |   |                          |   |
| aneks                                 | 16.06.2012                 |  |   |                          |   |
| aneks                                 | 12.09.2012                 |  |   |                          |   |
| aneks                                 | 31.12.2012                 |  |   |                          |   |

| Pożyczkodawca   | Data zawarcia  | przyznana<br>kwota<br>pożyczki | kwota<br>zadłużenia<br>pożyczki | termin spłaty            | zabezpieczenia  |
|---|--|--------------------------------|---------------------------------|--------------------------|---|
| Narodowy Fundusz<br>Ochrony Środowiska i<br>Gospodarki Wodnej | 231/2011/Wn03/O<br>A-MO-KU/P<br>14.06.2011           | 11 230                         | 3 637                           | 20.12.2018               | weksel, hipoteka na nieruchomościach, cesje praw, sądowy zastaw                                 |
| aneks   | 20.02.2012   |                                |                                 |                          |   |
| aneks   | 13.08.2012   |                                |                                 |                          |   |
| aneks   | 28.09.2012   |                                |                                 |                          |   |
| OIC POLAND  | 12.04.2011   | 65                             | 64                              | 12.04.2014               | weksel in blanco, poręczenie wekslowe Wikana S.A.   |
| OIC POLAND  | 12.04.2011   | 65                             | 22                              | 12.04.2014               | weksel in blanco, poręczenie wekslowe Wikana S.A.   |
| Pragma<br>aneks   | 26.03.2013<br>07.10.2013                             | 414                            | 180                             | 31.12.2013               | weksel in blanco, poręczenie wekslowe Wikana Nieruchomości Sp. z o.o. 04 Osiedle S.K.A.<br>S.A. |
| Sanwil Holding S.A.   | 21.11.2013<br>04.07.2013                             | 700<br>367                     | 704<br>365                      | 30.11.2014<br>31.07.2014 | weksel własny in blanco   |
| Sanwil Holding S.A.   | 30.12.2013   | 1 000                          | 1 000                           | 31.12.2014               | weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę   |
| Sanwil Holding S.A.<br>aneks<br>aneks<br>aneks                | 03.07.2012<br>31.08.2012<br>29.03.2013<br>31.12.2013 | 2 000                          | 2 224                           | 31.07.2014               | weksel własny wystawiony przez pożyczkobiorcę   |
| osoby fizyczne  |  |                                | 178                             |                          | brak  |
| <b>Razem</b>  |  | <b>37 431</b>                  | <b>20 851</b>                   |                          |   |

## 27. Zobowiązania z tytułu obligacji

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

## Dłużne instrumenty finansowe wg rodzaju

|                          | Wartość<br>nominalna | Warunki oprocentowania | Gwarancje/<br>zabezpieczenia                        | Data<br>zapadalności                      |
|--------------------------|----------------------|------------------------|---|---|
| Obligacje zwykłe serii A | 20 530               | WIBOR 6M + marża       | hipoteka umowna<br>łączna do kwoty 46<br>800 tys.żł | 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<br>wykupione<br>przed terminem |

## 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>            | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---------------------------------------|------------------|------------------|
| do 12 miesięcy                        | 546              | 1 105            |
| powyżej 1 roku do 3 lat               | 2 276            | 2 195            |
| powyżej 3 do 5 lat                    | 2 226            | 2 147            |
| powyżej 5 lat                         | 20 585           | 19 857           |
| <b>Zobowiązania z tytułu leasingu</b> | <b>25 633</b>    | <b>25 304</b>    |

## 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 są przedstawione w podziale na wskazane poniżej projekty. Poza tym w pozycji tej wykazano dotacje w kwocie 6 063 tys. zł pozostałe pozycje w kwocie 440 tys. zł.

| <i>w tysiącach złotych</i>                  | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---|------------------|------------------|
| Inwestycja Osiedle Marina                   | 12 774           | 15 853           |
| Inwestycja Sky House                        | 8 500            | 4 248            |
| Zaliczki z tytułu sprzedaży gruntów         | 4 025            | 2 000            |
| Inwestycja Zielone Tarasy w Rzeszowie       | 3 227            | 2 060            |
| Inwestycja Miasteczko Wikana                | 1 890            | 993              |
| Inwestycja Świerkowa Aleja                  | 1 497            | 4 762            |
| Inwestycja Klonowy Park w Janowie Lubelskim | 1 437            | 1 253            |
| Inwestycja Krynica Górská                   | 411              | -                |
| Inwestycja Osiedle Panorama                 | 273              | -                |
| Inwestycja Unicity Lublin                   | 135              | 5                |
| Inwestycja Tęczowe Osiedle w Rzeszowie      | 17               | 318              |
| Inwestycja Osiedle Cetnarskiego w Łańcucie  | -                | 1 433            |
| Inwestycja Osiedle Generalskie Krosno       | -                | 1 296            |
| Inwestycja Osiedle Olimpijskie Puławy       | -                | 390              |
| Inwestycja Apart Hotel w Krynicy            | -                | 136              |
| Dotacje                                     | 6 063            | -                |
| Zaliczki od nabywców lokali do zwrotu       | 393              | -                |
| Pozostałe                                   | 47               | 43               |
|   | <b>40 689</b>    | <b>34 790</b>    |

## 30. Rezerwy

| <i>w tysiącach złotych</i>          | <b>Prawne</b> | <b>Zobowiązania</b> | <b>Pracownicze</b> | <b>Suma</b>  |
|-------------------------------------|---------------|---------------------|--------------------|--------------|
| Wartość na dzień 1 stycznia 2013 r. | -             | 1 036               | 228                | 1 264        |
| Zwiększenia/Utworzenie              | 4 049         | -                   | 24                 | 4 073        |
| Zmniejszenia/Wykorzystanie          | -             | -                   | -                  | -            |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2013 r. | <b>4 049</b>  | <b>1 036</b>        | <b>252</b>         | <b>5 337</b> |
| Część długoterminowa                | -             | 66                  | 3                  | 69           |
| Część krótkoterminowa               | 4 049         | 215                 | 249                | 4 513        |
|                                     | <b>4 049</b>  | <b>281</b>          | <b>252</b>         | <b>4 582</b> |
| Wartość na dzień 31 grudnia 2012 r. | -             | 1 036               | 228                | 1 264        |
| Część długoterminowa                | -             | -                   | 5                  | 5            |
| Część krótkoterminowa               | -             | 1 036               | 223                | 1 259        |

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 Grupy) oraz sprawy sądowe prowadzone przeciw Spółce, w przypadku których prawdopodobieństwo zakończenia się powodzeniem jest mniejsze niż 50% (w ocenie Zarządu Grupy).

Kwoty rezerw zostały oszacowane na podstawie najlepszej wiedzy Grupy 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**

Grupa jest stroną postępowań sądowych zawisłych przed sądami powszechnymi. Na dzień 31 grudnia 2013 r. Grupa dokonała oszacowania ryzyka przegrania toczących się postępowań sądowych, w oparciu o status spraw i posiadane materiały dowodowe. Ze względu na fakt, iż ujawnienie firm stron powodowych sporów, przedmiotów i wartości przedmiotów sporów, w ocenie Grupy narazi Grupę na osłabienie pozycji negocjacyjnej w toczących się postępowaniach, Grupa nie ujawnia danych dotyczących toczących się postępowań.

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

| <i>w tysiącach złotych</i>  | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|---|------------------|------------------|
| Zobowiązania z tytułu dostaw i usług  | 21 193           | 35 252           |
| Zobowiązania publicznoprawne  | 4 595            | 3 913            |
| Kaucje zatrzymane - część długoterminowa                                    | 808              | -                |
| Kaucje zatrzymane - część krótkoterminowa                                   | 2 671            | 1 183            |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część długoterminowa        | 9 238            | 9 238            |
| Rozliczenie umorzenia kredytów i partycypacji - część krótkoterminowa       | 75               | 75               |
| Wniesione partycypacje  | 6 246            | 6 345            |
| Zobowiązania z tytułu zakupu środków trwałych                               | -                | 6 077            |
| Pozostałe zobowiązania oraz rozliczenia międzyokresowe kosztów              | 7 629            | 177              |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, razem</b>           | <b>52 455</b>    | <b>62 260</b>    |
| Ujęte jako pozostałe zobowiązania długoterminowe                            | 16 292           | 15 583           |
| <b>Zobowiązania z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe, krótkoterminowe</b> | <b>36 163</b>    | <b>46 677</b>    |

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

Pozostałe zobowiązania obejmują również zobowiązania Spółki z tytułu podatków, składek ZUS, wynagrodzeń oraz rozliczeń międzyokresowych.

Zobowiązania denominowane w walutach innych niż waluta funkcjonalna składają się z zobowiązań euro z tytułu umów kredytowych i leasingu finansowego na kwotę 5 548 tys. EUR, co odpowiada 22 709 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 21 979 tys. zł). Spółka nie ma zobowiązań z tytułu dostaw i usług w walutach obcych.

### 32. Ryzyko kursowe

#### Ryzyko kursowe

Grupa ponosi ryzyko kursowe związane głównie w związku z zawartymi umowami leasingu finansowego. Waluty używane w tych transakcjach to głównie euro. Grupa na bieżąco monitoruje swoją pozycję walutową.

W przypadku przeliczenia należności oraz zobowiązań denominowanych w walucie obcej na dzień 31 grudnia 2013 i 2012 roku, zmiana wartości waluty obcej w odniesieniu do złotego o 5% spowodowałaby następującą zmianę zysku przed opodatkowaniem:

|                                     | <b>31-gru-13</b>     |                      | <b>31-gru-12</b>     |                      |
|-------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
|                                     | <b>wzrost<br/>5%</b> | <b>spadek<br/>5%</b> | <b>wzrost<br/>5%</b> | <b>spadek<br/>5%</b> |
| Należn. i zobow. denominowane w EUR | 1 166                | (1 166)              | 1 099                | (1 099)              |
|                                     | <b>1 166</b>         | <b>(1 166)</b>       | <b>1 099</b>         | <b>(1 099)</b>       |

### 33. Instrumenty finansowe

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

Grupa zarządza wszystkimi opisanymi poniżej elementami ryzyka finansowego, które może mieć znaczący wpływ na jej funkcjonowanie w przyszłości, kładąc w tym procesie największy nacisk na zarządzanie ryzykiem rynkowym, w tym ryzykiem stopy procentowej oraz ryzykiem kredytowym i ryzykiem utraty płynności. Celem zarządzania ryzykiem kredytowym jest ograniczenie strat Grupy mogących wynikać z niewypłacalności klientów. Cel ten jest realizowany poprzez bieżące monitorowanie wiarygodności kredytowej klientów wymagających kredytowania powyżej określonej kwoty. Celem zarządzania płynnością finansową jest zabezpieczenie Grupy przed jej niewypłacalnością. Cel ten jest realizowany poprzez systematyczne dokonywanie projekcji zadłużenia w horyzoncie do 3 lat, a następnie aranżację odpowiednich źródeł finansowania. Ekspozycja na ryzyko kredytowe, ryzyko stopy procentowej powstaje w trakcie normalnej działalności Grupy.

#### Ryzyko kredytowe

Na dzień sprawozdania nie występowała istotna koncentracja ryzyka kredytowego.

Na dzień 31 grudnia 2013 roku oraz na 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-13<br/>Odpis<br/>aktualizujący</b> | <b>Wartość netto</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|--|----------------------|
| Nieprzeterminowane                    | 1 991                 | -  | 1 991                |
| Przeterminowane o następujące okresy: |                       |  |                      |
| 0-180 dni                             | 939                   | -  | 939                  |
| 180-360 dni                           | 1 498                 | 120  | 1 378                |
| powyżej 360 dni                       | 1 285                 | 1 285  | -                    |
|                                       | <b>5 713</b>          | <b>1 405</b>                                 | <b>4 308</b>         |

| <i>w tysiącach złotych</i>            | <b>Wartość brutto</b> | <b>31-gru-12<br/>Odpis<br/>aktualizujący</b> | <b>Wartość netto</b> |
|---------------------------------------|-----------------------|--|----------------------|
| Nieprzeterminowane                    | 4 228                 | -  | 4 228                |
| Przeterminowane o następujące okresy: |                       |  |                      |
| 0-180 dni                             | 163                   | 86   | 77                   |
| 180-360 dni                           | 90                    | 90   | -                    |
| powyżej 360 dni                       | 980                   | 980  | -                    |
|                                       | <b>5 461</b>          | <b>1 156</b>                                 | <b>4 305</b>         |

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

|                               | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|-------------------------------|------------------|------------------|
| Stan na początek okresu       | 1 156            | 1 084            |
| Zmiana odpisu aktualizującego | 249              | 72               |
| Stan na koniec okresu         | <b>1 405</b>     | <b>1 156</b>     |

#### **Ryzyko stopy procentowej**

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

**Instrumenty finansowe (ciąg dalszy)**

**a) Klasyfikacja aktywów do grup instrumentów finansowych**

| <i>w tysiącach złotych</i>                         | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|--|------------------|------------------|
| Aktywa przeznaczone do obrotu                      | -                | -                |
| Pożyczki udzielone i należności własne - pozostałe | <b>14 169</b>    | <b>37 365</b>    |
| Pożyczka   | 840              | 654              |
| Należności z tytułu dostaw i usług oraz pozostałe  | 14 169           | 5 607            |
| Kaucje długoterminowe                              | 2 399            | 461              |
| Kontrakty terminowe                                | -                | -                |
| Aktywa utrzymywane do terminu wymagalności         | -                | -                |
| Środki pieniężne                                   | <b>4 299</b>     | <b>1 665</b>     |
| Środki pieniężne                                   | 4 299            | 1 665            |
|  | <b>18 468</b>    | <b>39 030</b>    |

**b) Zobowiązania finansowe według tytułów**

| <i>w tysiącach złotych</i>   | <b>31-gru-13</b> | <b>31-gru-12</b> |
|--|------------------|------------------|
| <b>Zobowiązania finansowe wyceniane według wartości godziwej przez wynik finansowy, w tym:</b> |                  |                  |
| zobowiązania finansowe przeznaczone do obrotu  | -                | -                |
| kontrakty terminowe  | -                | -                |
| <b>Pozostałe zobowiązania finansowe</b>  | <b>139 175</b>   | <b>149 309</b>   |
| <i>kredyty bankowe i pożyczki</i>  | 59 610           | 59 950           |
| <i>zobowiązania z tytułu dostaw i usług</i>  | 21 193           | 35 252           |
| <i>obligacje</i>   | 29 260           | 27 620           |
| <i>kaucje</i>  | 3 479            | 1 183            |
| <i>leasing</i>   | 25 633           | 25 304           |
| <b>Instrumenty zabezpieczające o wartości godziwej ujemnej</b>                                 | -                | -                |
|  | <b>139 175</b>   | <b>149 309</b>   |

### Analiza wrażliwości Grupy 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<br>1% | spadek<br>1% | wzrost<br>1% | spadek<br>1% |
| Instrumenty o zmiennej stopie procentowej | <b>819</b>   | <b>(819)</b> | <b>662</b>   | <b>(662)</b> |

Powyższa tabela dotyczy wpływu na koszty finansowe ujęte w skonsolidowanym 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 zostało omówione w nocie 32.

### Ryzyko płynności

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

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

Na dzień 31.12.2013 r. łączna kwota zobowiązań Grupy przypadających do spłaty w 2014 roku (tj. zobowiązań krótkoterminowych) z wyłączeniem rezerw wynosi 108.441 tys. zł. Składają się na tę pozycję przede wszystkim zobowiązania z tytułu zaciągniętych kredytów oraz zobowiązania handlowe, a także przychody przyszłych okresów (poziom przychodów przyszłych okresów równy 40.689 tys. zł odpowiada w przeważającej części kwocie wpłaconych przez klientów środków finansowych na podstawie umów kupna mieszkań w realizowanych i nie zakończonych projektach deweloperskich). W ramach kwoty zobowiązań krótkoterminowych wynoszącej 112.954 tys. zł, w praktyce spłacie podlegać będzie kwota do 67.752 tys. zł, tj. pomniejszona o kwotę rezerw oraz 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 (przychody przyszłych okresów) wobec nabywców mieszkań byłaby konieczna w sytuacji niewywiązania się z zawartych umów sprzedaży mieszkań np. poprzez przerwanie lub drastyczne przekroczenie terminów budowy, co w opinii zarządu należy wykluczyć.

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

- Wpływy z nowych umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych będących obecnie w ofercie lub wprowadzonych do oferty Grupy Kapitałowej w 2014 roku.
- Wpływy wynikające z płatności z umów sprzedaży mieszkań, miejsc garażowych, komórek lokatorskich i lokali usługowych w obecnie prowadzonych projektach deweloperskich, zawartych przed 31.12.2013 roku – dokonywanych przez klientów zgodnie z harmonogramami zawartymi w ww. umowach.
- Wpływy z wynajmu powierzchni w posiadanych obiektach komercyjnych.
- Procesu dezinwestycji obejmującego zbycie wybranych aktywów, w ramach przyjętego przez zarząd planu optymalizacji struktury aktywów poprzez sprzedaż wybranych składników majątku trwałego o znaczącej wartości rynkowej (np. istniejących nieruchomości lub niektórych projektów niemieszaniowych).

Ponadto zarząd Grupy 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 lub z obszaru Odnawialnych Źródeł Energii.

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

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

#### **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**

Grupa definiuje kapitał jako wartość bilansową kapitałów własnych. Najważniejszym wskaźnikiem używanym przez Grupę do monitorowania kapitałów własnych jest wskaźnik Kapitał własny/Aktywa razem. Wskaźnik ten wynosi na dzień 31 grudnia 2013 roku 22 % (31 grudnia 2012 r.: 27 %). Grupa zarządza kapitałem by zagwarantować, że należące do niej jednostki będą zdolne kontynuować działalność przy jednoczesnej maksymalizacji rentowności dla akcjonariuszy dzięki optymalizacji relacji zadłużenia do kapitału własnego. Ogólna strategia działania Grupy nie zmieniła się od 2008 roku.

Struktura kapitałowa Grupy obejmuje zadłużenie, na które składają się kredyty ujawnione w notcie nr 26, środki pieniężne i ich ekwiwalenty oraz kapitał przypadający akcjonariuszom jednostki dominującej, w tym wyemitowane akcje, kapitały rezerwowe i zysk zatrzymany.

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



### 34. Leasing operacyjny

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

Płatności z tytułu nieodwoływalnych umów leasingu operacyjnego kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

| w tysiącach złotych | 31-gru-13    | 31-gru-12    |
|---------------------|--------------|--------------|
| do roku             | 89           | 74           |
| 1 do 5 lat          | 445          | 370          |
| powyżej 5 lat       | 3 002        | 1 665        |
|                     | <b>3 536</b> | <b>2 109</b> |

Grupa jest stroną umów najmu, dzierżawy oraz ponosi opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów zakwalifikowanych jako leasing operacyjny. Umowy najmu są zawarte na różne okresy, zazwyczaj z możliwością przedłużenia umowy. Opłaty z tytułu najmu są najczęściej zwiększane co roku o wskaźnik wzrostu cen towarów i usług konsumpcyjnych ogłoszony w Monitorze Polskim przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego.

Całkowita kwota przyszłych płatności z tytułu umów leasingu operacyjnego na dzień 31 grudnia 2013 roku obejmuje opłaty z tytułu wieczystego użytkowania gruntów w wysokości 89 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 74 tys. zł).

W okresie kończącym się 31 grudnia 2013 roku zaksięgowano opłaty czynszowe w kwocie 4 347 tys. zł jako koszty z tytułu opłat w leasingu operacyjnym (na 31 grudnia 2012 r.: 2 401 tys. zł).

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

Grupa wynajęła nieruchomości inwestycyjne w drodze leasingu operacyjnego (patrz nota 15). Płatności z tytułu nieodwołalnych umów leasingu kształtują się w sposób przedstawiony poniżej:

| w tysiącach złotych | 31-gru-13      | 31-gru-12      |
|---------------------|----------------|----------------|
| do roku             | 9 689          | 9 689          |
| 1 do 5 lat          | 38 756         | 38 756         |
| powyżej 5 lat       | 143 720        | 147 800        |
|                     | <b>192 165</b> | <b>196 245</b> |

Do dnia 31 grudnia 2013 roku uzyskano przychody z tytułu wynajmu nieruchomości inwestycyjnych (leasing operacyjny) w wysokości 9 689 tys. zł (31 grudnia 2012 r.: 5 874 tys. zł). Pozostałe przychody z usług najmu dotyczą nieruchomości klasyfikowanych w bilansie jako środki trwałe oraz zapasy.

Grupa jest stroną umów najmu nieruchomości inwestycyjnych (nota 15) z których uzyskuje przychody z tytułu wynajmu powierzchni handlowej w Kaliszu, Lesznie, Łodzi, Gorzowie Wielkopolskim, Krakowie, Krasnobrodzie, Milejowie oraz w Nowym Sączu.

### 35. Zobowiązania inwestycyjne i kontraktowe

Zobowiązania dotyczą przede wszystkim zobowiązań wobec generalnych wykonawców z tytułu podpisanych kontraktów.

Całkowita kwota przyszłych zobowiązań, które nie są jeszcze zafakturowane z tytułu umów o generalne wykonawstwo na dzień 31 grudnia 2013 roku wynosi: 22 051 tys. zł (na dzień 31 grudnia 2012 r.: 83 901 tys. zł).

### 36. 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. Grupa stoi na stanowisku, że nie zachodzi potrzeba utworzenia rezerw w tym zakresie.

Wikana S.A. 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

Wikana S.A. 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

Wikana S.A. 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 Wikana S.A. wpłynął pozew od Pani Beaty Szykulskiej Biuro Obsługi Nieruchomości i Doradztwa Inwestycyjnego BOND I z tytułu faktury VAT. Wartość przedmiotu sporu wynosi 29 tys. zł.

W dniu 22.11.2013 Wikana S.A. 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 Wikana S.A. 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 Wikana S.A. 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 Wikana S.A. 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 niekorzystnego rozstrzygnięcia powyższych sporów jest mniejsze niż 50% i w związku z tym nie utworzono rezerw na powyższe ryzyka.

Informacje dotyczące zobowiązań warunkowych, na które utworzono rezerwy znajdują się w nocie 30.

### 37. Transakcje z podmiotami powiązanymi

#### Wynagrodzenia dodatkowe kadry kierowniczej

Grupa, 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<br/>31-gru-13</b> | <b>01-sty-12<br/>31-gru-12</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu</i>                                 | 284                            | 277                            |
| <i>Krzysztof Szaliłow- 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<br/>31-gru-13</b> | <b>01-sty-12<br/>31-gru-12</b> |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Sylwester Bogacki - Prezes Zarządu</i>                                 | 46                             | 6                              |
| <i>Krzysztof Szaliłow- 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<br/>31-gru-13</b> | <b>01-sty-12<br/>31-gru-12</b> |
|----------------------------|--------------------------------|--------------------------------|
| <i>Krzysztof Misiak</i>    | 30                             | 30                             |
| <i>Adam Buchajski</i>      | 30                             | 30                             |
| <i>Agnieszka Buchajska</i> | 30                             | 30                             |
| <i>Piotr Zawiślak</i>      | 30                             | 30                             |
| <i>Tomasz Filipiak</i>     | 30                             | 30                             |
|                            | <b>150</b>                     | <b>150</b>                     |

#### Pozostałe transakcje z podmiotami powiązanymi

Podmioty powiązane obejmują podmioty kontrolowane przez Akcjonariuszy oraz Członków Zarządu.

| <i>w tysiącach złotych</i>        | <b>Wartość transakcji w</b>    |                                | <b>Nierozliczone saldo na dzień</b> |                  |
|-----------------------------------|--------------------------------|--------------------------------|-------------------------------------|------------------|
|                                   | <b>01-sty-13<br/>31-gru-13</b> | <b>01-sty-12<br/>31-gru-12</b> | <b>31-gru-13</b>                    | <b>31-gru-12</b> |
| <b>Sprzedaż produktów i usług</b> |                                |                                |                                     |                  |
| <i>Agnieszka Buchajska</i>        | -                              | 3                              | -                                   | -                |
|                                   | <b>-</b>                       | <b>3</b>                       | <b>-</b>                            | <b>-</b>         |

|                                | Wartość transakcji w |            | Nierozliczone saldo na dzień |           |
|--------------------------------|----------------------|------------|------------------------------|-----------|
|                                | 01-sty-13            | 01-sty-12  | 31-gru-13                    | 31-gru-12 |
|                                | 31-gru-13            | 31-gru-12  |                              |           |
| <b>Zakup produktów i usług</b> |                      |            |                              |           |
| <i>Agnieszka Buchajska</i>     | 266                  | 289        | 292                          | 80        |
|                                | <b>266</b>           | <b>289</b> | <b>292</b>                   | <b>80</b> |

Wszystkie nierozliczone salda z jednostkami powiązаныmi są wyceniane na warunkach transakcji rynkowych i mają być

| <i>w tysiącach złotych</i>                    | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie |            |                 |                    | Nierozliczone saldo na dzień |                |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|-----------------|--------------------|------------------------------|----------------|
|   |                              | 31-gru-12                    | Udzielenie | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek |                              | Splaty odsetek |
|   |                              |                              |            |                 |                    |                              |                |
| <b>Udzielone pożyczki (kapitał i odsetki)</b> |                              |                              |            |                 |                    |                              |                |
| <i>Siembida</i>                               | 562                          | -                            | -          | 20              | -                  | 582                          |                |
|   | <b>562</b>                   | <b>-</b>                     | <b>-</b>   | <b>20</b>       | <b>-</b>           | <b>582</b>                   |                |

| <i>w tysiącach złotych</i>                    | Nierozliczone saldo na dzień | Wartość transakcji w okresie |            |                 |                    | Nierozliczone saldo na dzień |                |
|---|------------------------------|------------------------------|------------|-----------------|--------------------|------------------------------|----------------|
|   |                              | 31-gru-12                    | Udzielenie | Splaty kapitału | Naliczenia odsetek |                              | Splaty odsetek |
|   |                              |                              |            |                 |                    |                              |                |
| <b>Otrzymane pożyczki (kapitał i odsetki)</b> |                              |                              |            |                 |                    |                              |                |
| <i>Buchajska Agnieszka</i>                    | 60                           | 383                          | -          | -               | -                  | 443                          |                |
| <i>Buchajski Adam</i>                         | 43                           | -                            | -          | -               | -                  | 43                           |                |
| <i>Sanwil Holding</i>                         | 2 074                        | 2 057                        | -          | 162             | -                  | 4 293                        |                |
| <i>Renale Managment</i>                       | -                            | 3 530                        | 700        | 41              | -                  | 2 871                        |                |
| <i>Finsano Consumer</i>                       | -                            | 2 000                        | -          | 39              | 34                 | 2 005                        |                |
| <i>Ipnihome Limited</i>                       | 870                          | 6 040                        | -          | 167             | -                  | 7 077                        |                |
|   | <b>3 047</b>                 | <b>14 010</b>                | <b>700</b> | <b>409</b>      | <b>34</b>          | <b>16 732</b>                |                |

|                               | Wartość transakcji w okresie: |           | Nierozliczone saldo na dzień |            |
|-------------------------------|-------------------------------|-----------|------------------------------|------------|
|                               | 01-sty-13                     | 01-sty-12 | 31-gru-13                    | 31-gru-12  |
|                               | 31-gru-13                     | 31-gru-12 |                              |            |
| <b>Pozostałe zobowiązania</b> |                               |           |                              |            |
| <i>Ipnihome Limited</i>       | 270                           | -         | 270                          | -          |
| <i>Buchajski Adam</i>         | -                             | -         | 177                          | 177        |
| <i>Misiak Krzysztof</i>       | -                             | -         | 210                          | 210        |
| <i>Buchajska Agnieszka</i>    | -                             | -         | 50                           | 50         |
| <i>FIZ WIKANA</i>             | -                             | -         | 300                          | 300        |
|                               | <b>270</b>                    | <b>-</b>  | <b>1 007</b>                 | <b>737</b> |

### 38. Podmioty Grupy (Jednostki wchodzące w skład skonsolidowanego sprawozdania finansowego)

#### Jednostka dominująca

Wikana S.A.

Udział %

#### Jednostki zależne

31-gru-13

31-gru-12

|   |      |         |
|---|------|---------|
| 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.*****   | 94%  | 100,00% |
| 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.

#### **Jednostki zależne na dzień sporządzenia sprawozdania finansowego**

**Wikana Bioenergia Sp. z o.o.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 1 października 2009 roku pod numerem KRS 0000338404. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 500 udziałów o wartości nominalnej 100 zł każdy.

Wikana Bioenergia Sp. z o.o. prowadzi działalność (głównie w województwie lubelskim) w zakresie wykorzystania odnawialnych

**Wikana Project Sp. z o.o.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 20 stycznia 2009 roku pod numerem KRS 0000321553. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Podmiot ma siedzibę w Lublinie. Jego podstawowym przedmiotem działania jest „Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek” (kod PKD 2007: 68.10Z).

W dniu 10 marca 2011 r. została zarejestrowana zmiana firmy na Wikana Project Sp. z o.o. Obecnie spółka prowadzi działalność w zakresie świadczenia usług zastępstwa inwestycyjnego na rzecz innych podmiotów Grupy Kapitałowej.

**Wikana Nieruchomości Sp. z o.o.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 29 stycznia 2007 roku pod numerem KRS 0000273024. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2 mln zł. i dzieli się na 40 tys. udziałów o wartości nominalnej 50 zł każdy.

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

**Multiserwis S.A.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 21 stycznia 2013 roku pod numerem KRS 0000445160. Na dzień sporządzenia sprawozdania Wikana S.A. posiadała w jednostce 94% wszystkich akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 3 mln zł. i dzieli się na 30 mln. akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda. Dominującym przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest „Sprzedaż detaliczna obuwia i wyrobów skórzanych prowadzona w wyspecjalizowanych sklepach”, oznaczona kodem 47.72Z (według PKD 2007). Spółka prowadzi sprzedaż w punktach handlu detalicznego, zlokalizowanych jako samodzielne salony oraz sklepy obuwnicze przy ważnych ciągach komunikacyjnych miast lub na terenie dużych centrów handlowych w południowo-wschodniej Polsce. Sklepy prowadzone przez Spółkę położone są na terenie województw: lubelskiego, podkarpackiego, podlaskiego, mazowieckiego. Sklepy i salony obuwnicze prowadzone są w ramach umowy franczyzowej zawartej z NG2 S.A.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 maja 2010 roku pod numerem KRS 0000357395. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadający 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 290 tys. zł i dzieli się na 290 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności.

Obecnie spółka realizuje kilkietapową inwestycję pod nazwą Osiedle Generalskie (Krosno). W ramach zakończonego I etapu inwestycji powstał czteropiętrowy budynek z 54 lokalami mieszkalnymi i przynależnymi do nich piwnicami. Parkingi dla samochodów osobowych zaprojektowane zostały zarówno w podpiwniczeniu budynku, tworząc miejsca parkingowe podziemne, jak również na zewnątrz, na specjalnie wydzielonych powierzchniach.

Trwają przygotowania do rozpoczęcia prac budowlanych w ramach IV etapu inwestycji tj. zrealizowany zostanie dwukondygnacyjny budynek handlowo-usługowy z 8 lokalami usługowymi.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Legnica SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 maja 2005 roku pod numerem KRS 0000357396. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadając y 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

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

**Zielone Tarasy S.A.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 lutego 2013 roku pod numerem KRS 0000450833. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadający 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 100 tys. zł i dzieli się na 1 mln. akcji o wartości nominalnej 10 groszy każda.

Przedmiotem działalności przedsiębiorstwa jest obecnie „Handel energią elektryczną” (kod: 35.14Z według PKD 2007). Przedmiot działalności uległ zmianie na mocy decyzji Walnego Zgromadzenia w 2012 r. Zmiana nastąpiła w związku z planami budowy i następnie eksploatacji elektrowni biogazowej.

Spółka do dnia 15 lipca 2010 roku nie prowadziła działalności. Do 15 września 2010 r. podmiot działał pod firmą „MST Deweloper Sp. z o.o. Zielone Tarasy S.K.A.” Firmę spółki zmieniono wraz ze zmianą firmy jej komplementariusza.

Aktualnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w postaci budowy elektrowni biogazowej w Werbkowicach (planowana moc wynosi ok. 1 MW).

W dniu 12 lutego 2013 roku Sąd Rejonowy w Lublinie VI Wydział KRS uwidoczniał w rejestrze przedsiębiorców przekształcenie dotychczasowego podmiotu w spółkę akcyjną zgodnie z uchwałą walnego zgromadzenia z dnia 07 lutego 2013 roku.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Komerc SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 października 2010 roku pod numerem KRS 000036774. została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 27 maja 2005 roku pod numerem KRS 0000357396. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadając y 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 150 tys. zł i dzieli się na 150 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność, polegającą na wynajmie nieruchomości komercyjnych, zlokalizowanych m.in. w:

- Krakowie,
- Łodzi,
- Gorzowie Wielkopolskim,
- Milejowie,
- Krasnobrodzie.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 02 SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 5 listopada 2010 roku pod numerem KRS 0000369866. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa podkarpackiego i lubelskiego.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 03 Miasteczko SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 listopada 2010 roku pod numerem KRS 0000370554. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadając y 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie realizowany jest wieloetapowy projekt pod nazwą Miasteczko Wikana (Budynek B5 i B6) oraz przygotowywane jest rozpoczęcie prac budowlanych – Budynek B12. W 2013 r. jednostka zakończyła realizację kolejnych etapów inwestycji pod nazwą Miasteczko Wikana, tj. budynku B5 i B6.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 04 Osiedle SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 17 listopada 2010 roku pod numerem KRS 0000370552. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadający 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Obecnie (od początku 2014 r.) trwa realizacja kolejnego, szóstego etapu Świerkowej Alei w Zamościu.

**Wikana Bioenergia Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 01 SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 28 września 2010 pod numerem KRS 0000366718. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadając y 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 550 tys. zł. i dzieli się na 550 000 akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Obecnie spółka przygotowuje się do rozpoczęcia inwestycji w województwie łódzkim.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością 05 Marina SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 sierpnia 2011 roku pod numerem KRS 0000394382. Wikana S.A. posiada pośredni udział w jednostce poprzez certyfikaty inwestycyjne wystawione przez WIKANA FIZ, posiadając y 100% akcji jednostki. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł. i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność deweloperską na terenie województwa lubelskiego. Jest spółką celową powołaną do realizacji wieloetapowego projektu Osiedle Marina w Lublinie. W ramach inwestycji powstanie kompleks budynków, który docelowo zajmie przestrzeń pomiędzy ulicami Żeglarską, Nałkowskich i Zemborzycką w Lublinie. Budowa Osiedla Marina będzie przeprowadzona w czterech etapach.

**Wikana Nieruchomości Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 kwietnia 2012 roku pod numerem KRS 0000416759. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka prowadzi działalność deweloperską komercyjną w Kaliszu, Inowrocławiu oraz Lesznie, polegającą na wynajmowaniu nieruchomości komercyjnej.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Beta SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 lutego 2013 roku pod numerem KRS 0000451835. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł. i dzieli się na 50 tys. akcji o wartości nominalnej 1 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Delta SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 stycznia 2013 roku pod numerem KRS 0000449555. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% akcji. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł. i dzieli się na 50 tys. udziałów o wartości nominalnej 1 zł każdy.

Obecnie spółka realizuje również inwestycję pod nazwą „Sky House”. Projekt ma charakter wieloetapowy. Cały projekt zakłada wykorzystanie technologii przyjaznych środowisku i sprzyjających oszczędnościom w eksploatacji, np. instalacja solarna do zasilania oświetlenia części wspólnych, logotermy czy kraty chodnikowe typu Geokrata. W budynku powstanie 75 mieszkań o łącznej powierzchni ponad 4 tys. mkw.



**Towarzystwo Budownictwa Społecznego „Wikana” Sp. z o.o.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 września 2001 roku pod numerem KRS 0000040920. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 2.302.850 zł i dzieli się na 2.918 udziałów o wartości nominalnej 550 zł każdy.

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

**Wikana Property Sp. z o.o.** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 4 grudnia 2012 roku pod numerem KRS 0000442834. Wikana S.A. posiada w jednostce 100% udziałów. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50 tys. zł i dzieli się na 100 udziałów o wartości nominalnej 500 zł każdy.

Spółka prowadzi działalność operacyjną w zakresie pośrednictwa sprzedaży nieruchomości zarówno mieszkalnych jak i komercyjnych na rzecz i zlecenie podmiotów Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Panorama SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 marca 2013 roku pod numerem KRS 0000455231. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W ramach Spółki realizowany jest kolejny etap inwestycji w Rzeszowie - Osiedle Panorama IV.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Podpromie SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 12 marca 2013 roku pod numerem KRS 0000454000. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zielone Tarasy SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 14 marca 2013 roku pod numerem KRS 0000454594. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

W 2013 r. spółka nabyła od Wikana S.A. inwestycję w Rzeszowie realizowaną pod nazwą Zielone Tarasy II etap, którą ostatecznie w listopadzie 2013 r. sprzedała do Spółki Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda S.K.A.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Krosno SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 16 maja 2013 roku pod numerem KRS 0000462695. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością ACER SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484934. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka rozpoczęła znaczącą działalność operacyjną, wraz z podpisaniem w dniu 6 maja 2014 r. umowy o wykonanie robót budowlanych w ramach systemu generalnego wykonawstwa, celem realizacji inwestycji w Piasecznie.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Alfa SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484963. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Pod koniec 2013 r. spółka nabyła od Wikana Project Sp. z o.o. dokumentację oraz nakłady poniesione w związku z realizacją inwestycji w Lublinie pod nazwą Oranżeria, zaś od lutego 2014 r. posiada prawo użytkowania wieczystego gruntów, na których przedmiotowa inwestycja jest realizowana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Betula SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 5 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484428. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Corylus SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 13 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000485197. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Gamma SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000487337. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Jota SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 5 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484611. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Kappa SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 6 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484935. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Lamda SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 31 października 2013 roku pod numerem KRS 0000484072. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka od listopada 2013 r. realizuje inwestycję w Rzeszowie pod nazwą Zielone Tarasy II etap.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Larix SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 25 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000487336. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Zeta SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484280. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sigma SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 19 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000485198. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Rosa SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484300. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Magnolia SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484931. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Spółka na dzień sporządzenia sprawozdania nie prowadzi działalności operacyjnej istotnej z punktu widzenia Grupy Kapitałowej Wikana.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omega SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 5 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484425. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Na początku 2014 r. spółka nabyła prawo własności oraz prawo użytkowania wieczystego odpowiednio dla nieruchomości, na której realizowany jest kolejny etap inwestycji położonej w Lublinie pod nazwą Miasteczko Wikana (Budynek B12) oraz kolejny etap inwestycji realizowanej w Zamościu pod nazwą Świerkowa Aleja VI.

**Wikana Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Omikron SKA** z siedzibą w Lublinie została zarejestrowana w rejestrze przedsiębiorców w dniu 7 listopada 2013 roku pod numerem KRS 0000484291. Spółka została założona w roku 2013. Komplementariuszem jest Wikana Property Sp. z o.o., podmiot w 100% zależny od Wikana S.A. Na dzień sporządzenia sprawozdania kapitał zakładowy jednostki wynosi 50,00 tys. zł i dzieli się na 50 000 akcji o wartości nominalnej 1,00 zł każda.

Na początku 2014 r. spółka nabyła 2 nieruchomości w Lublinie, z przeznaczeniem na działalność deweloperską.

### 39. Wybrane dane finansowe dotyczące sprawozdania finansowego

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>273 060</b> | <b>65 842</b> | <b>293 037</b> | <b>71 679</b>  |
| Aktywa trwałe                | 128 256        | 30 926        | 148 419        | 36 304         |
| Aktywa obrotowe              | 144 804        | 34 916        | 144 618        | 35 374         |
| <b>Pasywa razem</b>          | <b>273 060</b> | <b>65 842</b> | <b>293 037</b> | <b>210 829</b> |
| Kapitał własny               | 60 831         | 14 668        | 80 088         | 53 177         |
| Zobowiązania długoterminowe  | 99 275         | 23 938        | 74 723         | 18 278         |
| Zobowiązania krótkoterminowe | 112 954        | 27 236        | 138 226        | 33 811         |

#### Poszczególne pozycje skonsolidowanego sprawozdania z całkowitych dochodów

| Pozycja w skonsolidowanym sprawozdaniu z całkowitych dochodów Emitenta | 01-01-2013<br>31-12-2013 |                | 01-01-2012<br>31-12-2012 |              |
|--|--------------------------|----------------|--------------------------|--------------|
|  | PLN                      | EUR            | PLN                      | EUR          |
| <i>w tysiącach złotych</i>   |                          |                |                          |              |
| Przychody netto ze sprzedaży i pozostałe                               | 13 160                   | 3 125          | 19 084                   | 4 573        |
| Koszty sprzedaży   | (21 262)                 | (5 049)        | (27 195)                 | (6 516)      |
| Zyski z inwestycji operacyjnej   | 110                      | 26             | 6 484                    | 1 554        |
| <b>Zysk przed opodatkowaniem</b>                                       | <b>(7 992)</b>           | <b>(1 898)</b> | <b>(1 627)</b>           | <b>(390)</b> |
| Koszty finansowe netto   | (11 267)                 | (2 676)        | (21 317)                 | (5 108)      |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                                      | <b>(19 259)</b>          | <b>(4 573)</b> | <b>(22 944)</b>          | <b>5 376</b> |
| Podatek dochodowy  | 19                       | 5              | (444)                    | (106)        |
| <b>Zysk netto za rok obrotowy</b>                                      | <b>(19 240)</b>          | <b>(4 569)</b> | <b>(23 388)</b>          | <b>5 270</b> |

#### **40. Czynniki, które będą miały wpływ na osiągnięte przez Grupę wyniki w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy**

Najbardziej istotne czynniki mogące mieć wpływ na sytuację finansową Grupy w perspektywie co najmniej kolejnych trzech miesięcy, to:

- dostępność na rynku finansowania zewnętrznego dla podmiotów gospodarczych,
- dostępność produktów finansowych dla końcowych odbiorców produktów oferowanych przez spółki Grupy a w szczególności ich dostosowanie do wszystkich potencjalnych grup klientów,
- koniunktura na rynku kapitałowym i stabilna sytuacja na rynku pieniężnym,
- kształtowany przez media sentyment do poszczególnych branż i działania w sferze makro podejmowane przez władze lokalne i państwowe,
- zmiany w przepisach prawnych, w tym podatkowych, wpływające, w nieprzewidywalny z właściwym wyprzedzeniem sposób, na popyt na produkty oferowane przez spółki Grupy,
- przewidywalna, zgodna z ustalonymi harmonogramami i terminowa realizacja podpisanych przez spółki Grupy umów, w tym na prace budowlane przez firmy budowlane realizujące w systemie generalnego wykonawstwa poszczególne inwestycje Grupy,
- zdolność spółek Grupy do realizacji wyznaczonych wolumenów sprzedaży.

#### **41. Inne ważniejsze zdarzenia w okresie 1 stycznia 2013 - 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 Serechyński i Wspólnicy Sp. k. z siedzibą w Krakowie przy ul. Moniuszki 50;

W dniu 16 lipiec 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 lipiec 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 wrzesień 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 wrzesień 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 dostępnych 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 przygotowania niniejszego sprawozdania.**

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 Nadzorczej 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 Zawisłak zrezygnował z pełnienia funkcji Członka Rady Nadzorczej z dniem 1 lutego 2014 r.

Rada Nadzorcza w dniu 31 stycznia 2014 r. podjęła uchwałę w sprawie wyboru podmiotu uprawnionego do badania sprawozdań finansowych: CSWP Audyt Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością Sp. k. z siedzibą w Warszawie 00-336, przy ul. Kopernika 34.

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 kwiecień 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.

#### **42. 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.

*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*